

**IMPLEMENTASI PERATURAN DAERAH KOTA BANDAR LAMPUNG
NOMOR 7 TAHUN 2018 TENTANG IZIN PENYELENGGARAAN
DAN PENATAAN RUMAH KOS DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM
(Studi pada Rumah Kos di Kelurahan Sukarame Kecamatan Sukarame
Kota Bandar Lampung)**

Skripsi

**Diajukan untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Memenuhi Syarat-syarat
Guna Mendapatkan Gelar Sarjana S1 dalam Ilmu Syari'ah**

Oleh:

BAGUS KHOIRUL UMAM

NPM. 1621020342

Program Studi : Hukum Tata Negara (Siyasah Syar'iiyyah)



**FAKULTAS SYAR'IAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
RADEN INTAN LAMPUNG
1442 H/2021 M**

**IMPLEMENTASI PERATURAN DAERAH KOTA BANDAR
LAMPUNG
NOMOR 7 TAHUN 2018 TENTANG IZIN PENYELENGGARAAN
DAN PENATAAN RUMAH KOS DALAM PERSPEKTIF HUKUM
ISLAM
(Studi pada Rumah Kos di Kelurahan Sukarame Kecamatan Sukarame
Kota Bandar Lampung)**

Skripsi

**Diajukan untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Memenuhi Syarat-syarat
Guna Mendapatkan Gelar Sarjana S1 dalam Ilmu Syari'ah**

Oleh:

BAGUS KHOIRUL UMAM

NPM. 1621020342

Program Studi : Hukum Tata Negara (Siyasah Syar'iyah)

Pembimbing I : Dr. Alamsyah, S.Ag.,M.Ag

Pembimbing II : Erik R. Gumiri, M.H

**FAKULTAS SYARI'AH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
RADEN INTAN LAMPUNG**

1442 H/2020

ABSTRAK

Terdapat banyak sekali rumah kos di kota Bandar Lampung salah satunya di daerah Kelurahan Sukarame, Bandar Lampung. Terdapat beberapa rumah kos yang ditemukan memiliki izin dan belum memiliki izin penyelenggaraan dan penataan rumah kos yang diatur dalam Perda Kota Bandar Lampung nomor 7 tahun 2018 yang menjelaskan tentang pengelolaan rumah kos yang memiliki paling sedikit 6 kamar untuk memiliki izin penyelenggaraan dan apabila hanya 5 kamar tidak diwajibkan namun harus melaporkan ke pemerintah setempat. Jika 10 kamar atau lebih maka harus diwajibkan membayar pajak hotel sebab jumlah kamar tersebut termasuk dalam bisnis perhotelan.

Berdasarkan latar belakang di atas, maka rumusan masalah yang diajukan dalam penelitian ini adalah: Bagaimana Implementasi Perda Kota Bandar Lampung nomor 7 tahun 2018 di Kelurahan Sukarame Kecamatan Sukarame Kota Bandar Lampung? Bagaimana pandangan hukum Islam terhadap Implementasi Perda Kota Bandar Lampung nomor 7 tahun 2018 di Kelurahan Sukarame Kecamatan Sukarame Kota Bandar Lampung?

Tujuan yang ingin penulis capai dalam penelitian ini adalah: Untuk mengetahui Implementasi Perda Kota Bandar Lampung nomor 7 tahun 2018 di Kelurahan Sukarame Kecamatan Sukarame Kota Bandar Lampung, Untuk mengetahui pandangan hukum Implementasi Perda Kota Bandar Lampung nomor 7 tahun 2018 di Kelurahan Sukarame Kecamatan Sukarame Kota Bandar Lampung.

Jenis penelitian ini merupakan Penelitian Lapangan. Penelitian ini dilakukan melalui teknik wawancara menggunakan sampel 7 orang pemilik kosan, observasi menggunakan populasi 30 pemilik kosan dan studi dokumentasi yang diperoleh berkaitan dengan penyelenggaraan dan penataan rumah kos di Kelurahan Sukarame Kecamatan Sukarame. Perda Kota Bandar Lampung Nomor 7 Tahun 2018 tentang Izin Penyelenggaraan dan Penataan Rumah Kos ditemukan banyak yang belum memiliki izin sesuai dengan Perda Kota Bandar Lampung Nomor 7 Tahun 2018 tentang Izin Penyelenggaraan dan Penataan Rumah Kos dijelaskan bahwa pemilik kos harus memiliki izin penyelenggaraannya dan membayar Pajak Bumi dan Banunan (PBB) sesuai ketentuan Pasal 5 Ayat (3). Pandangan hukum Islam terhadap Implementasi Peraturan Daerah Kota Bandar Lampung Nomor 7 Tahun 2018 di Kelurahan Sukarame Kecamatan Sukarame Kota Bandar Lampung, menurut surat An-nur ayat 62 bahwa setia ingin melakukan segala sesuatu tidak mengindahkan izin terlebih dahulu maka dari itu belum sesuai dengan hukum Islam karena mendirikan suatu rumah kos diperbolehkan dan Islam juga mengajarkan agar kita untuk patuh kepada seorang pemimpin, peraturan yang di buat oleh pemerintah harusnya di taati dan di jalankan secara maksimal akan tetapi di dalam praktik nya yaitu di Kelurahan Sukarame Kecamatan Sukarame Kota Bandar Lampung masih terdapat banyak pemilik rumah kos yang belum memiliki izin mendirikan suatu bangunan, hal ini tentu bertentangan dengan prinsip hukum Islam.

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Bagus Khoirul Umam
NPM : 1621020342
Jurusan/Prodi : Hukum Tata Negara (Siyasah Syar'iyah)
Fakultas : Syari'ah

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul "Implementasi Peraturan Daerah Kota Bandar Lampung Nomor 7 Tahun 2018 Tentang Izin Penyelenggaraan Dan Penataan Rumah Kos Dalam Perspektif Hukum Islam (Studi Pada Kos di Kelurahan Sukarame, Kecamatan Sukarame, Kota Bandar Lampung)" adalah benar-benar merupakan hasil karya penyusun sendiri, bukan duplikasi ataupun saduran dari karya orang lain kecuali pada bagian yang telah dirujuk dan disebut dalam *footnote* atau daftar pustaka. Apabila di lain waktu terbukti adanya penyimpangan dalam karya ini, maka tanggung jawab sepenuhnya ada pada penyusun.

Demikian surat pernyataan ini saya buat agar dapat dimaklumi.

Bandar Lampung, 23 Oktober 2020

Penulis,



Bagus Khoirul Umam
NPM: 1621020342



**KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
RADEN INTAN LAMPUNG
FAKULTAS SYARIAH**

Alamat: Jl. Letkol H. Endro Suratmin, Sukaramé, B. Lampung 35131 Telp. (0721) 783260

PERSETUJUAN

Tim Pembimbing telah mengoreksi dan memberikan masukan-masukan secukupnya, maka skripsi saudara:

Nama Mahasiswa : Bagus Khoirul Umam
NPM : 1621020342
Jurusan : Hukum Tata Negara (Siyasah Syar'iyah)
Fakultas : Syari'ah
Judul Skripsi : Implementasi Peraturan Daerah Kota Bandar Lampung Nomor 7 Tahun 2018 Tentang Izin Penyelenggaraan Dan Penataan Rumah Kos Dalam Perspektif Hukum Islam (Studi Pada Rumah Kos di Kelurahan Sukaramé, Kecamatan Sukaramé, Kota Bandar Lampung)

MENYETUJUI

Untuk dimunaqosyahkan dan dipertahankan dalam Sidang Munaqosyah Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung.

Pembimbing I

Dr. Alamsyah, S.Ag., M.Ag
NIP. 197009011997031002

Pembimbing II

Erik R. Gumiri, M.H
NIP. 199009152019031018

**Mengetahui,
Ketua Jurusan**

Frenki M. Si.
NIP. 198003152009011017



**KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
RADEN INTAN LAMPUNG
FAKULTAS SYARI'AH**

Alamat: Jl. Letkol H. Endro Suratmin, Sukaramé, B. Lampung 35131 Telp. (0721) 783260

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul : **Implementasi Peraturan Daerah Kota Bandar Lampung Nomor 7 Tahun 2018 Tentang Izin Penyelenggaraan Dan Penataan Rumah Kost Dalam Perspektif Hukum Islam (Studi Pada Rumah Kos di Kelurahan Sukaramé, Kecamatan Sukaramé, Kota Bandar Lampung)**
Disusun oleh: **BAGUS KHOIRUL UMAM, NPM: 1621020342**, Program Studi: **Siyasah**, telah diujikan dalam sidang Munaqosyah Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung pada Hari/Tanggal : **Rabu, 6 Januari 2021.**

DEWAN PENGUJI

Ketua : **Dr. Nurnazli, S.H., S.Ag., M.H.**

Sekretaris : **Kartika S, M.Pd.**

Penguji I : **Dr. Jayusman, M.Ag.**

Penguji II : **Dr. Alamsyah, S.Ag., M.Ag**

Penguji III : **Erik R. Gumiri, M.H**

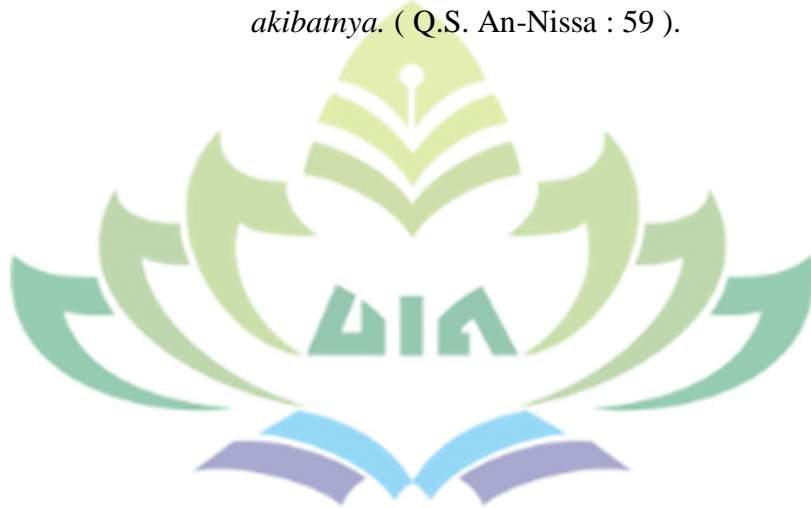
**Dekan Fakultas Syari'ah
UIN Raden Intan Lampung**

Dr. H. Khairuddin, M.H.
NIP. 196210221993031002

MOTTO

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَطِيعُوا اللَّهَ وَأَطِيعُوا الرَّسُولَ وَأُولَى الْأَمْرِ مِنْكُمْ فَإِنْ
تَنَزَعْتُمْ فِي شَيْءٍ فَرُدُّوهُ إِلَى اللَّهِ وَالرَّسُولِ إِنْ كُنْتُمْ تُؤْمِنُونَ بِاللَّهِ وَالْيَوْمِ الْآخِرِ
ذَلِكَ خَيْرٌ وَأَحْسَنُ تَأْوِيلًا ﴿٥٩﴾

*Hai orang-orang yang beriman, taatilah Allah dan taatilah Rasul (Nya),
dan ulil amri di antara kamu. Kemudian jika kamu berlainan pendapat
tentang sesuatu, maka kembalikanlah ia kepada Allah (Al Quran) dan Rasul
(sunnahnya), jika kamu benar-benar beriman kepada Allah dan hari
kemudian. Yang demikian itu lebih utama (bagimu) dan lebih baik
akibatnya. (Q.S. An-Nissa : 59).*

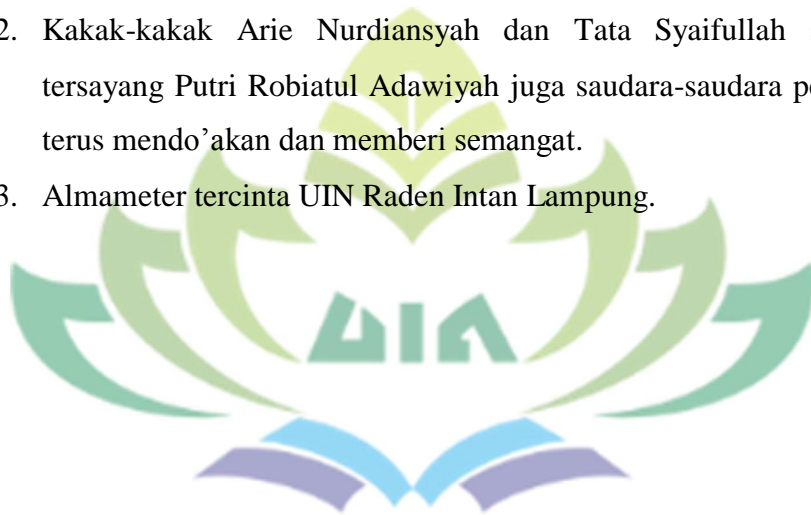


PERSEMBAHAN

Dengan segala kerendahan hati dan rasa syukur dari lubuk hati yang paling dalam, diucapkan terima kasih kepada semua pihak yang sudah memberikan semangat dan kemudahan dalam penulisan skripsi ini.

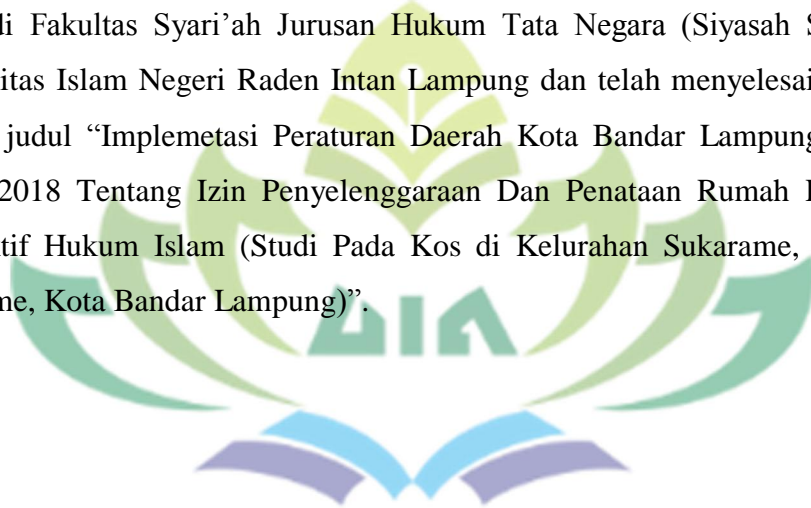
Skripsi ini kupersembahkan kepada :

1. Kedua orang tua tercinta, Ayahanda Muhamad Hasani dan Ibunda Tati Supiati, atas ketulusan mereka dalam mendidik, dan membimbing penulis dengan penuh kasih sayang, kesabaran serta keikhlasan didalam do'a sehingga menghantarkan penulis menyelesaikan pendidikan di UIN Raden Intan Lampung.
2. Kakak-kakak Arie Nurdiansyah dan Tata Syaifullah serta Adik tersayang Putri Robiatul Adawiyah juga saudara-saudara penulis yang terus mendo'akan dan memberi semangat.
3. Almameter tercinta UIN Raden Intan Lampung.



RIWAYAT HIDUP

Penulis bernama Bagus Khoirul Umam dilahirkan di Desa Tanjung Agung Kecamatan Katibung, Kabupaten Lampung Selatan pada tanggal 26 Februari 1997, sebagai anak ketiga dari 4 bersaudara dari pasangan Bapak Muhamad Hasani dan Ibu Tati Supiati. Pendidikan dimulai dari Pendidikan Taman Kanak-Kanak (TK) Kurnia Sukajaya Kec. Katibung, Kab. Lampung Selatan selesai pada tahun 2003, Pendidikan Sekolah Dasar Negeri (SDN) 02 Tanjung Ratu Kec. Katibung, Kab. Lampung Selatan selesai pada tahun 2009, Pendidikan Sekolah Menengah Pertama (SMP) Assa'adah Kec. Cikeusal, Kab. Serang selesai pada tahun 2012, Pendidikan Sekolah Menengah Atas (SMA) Assa'adah Kec. Cikeusal, Kab. Serang selesai dan mengikuti pendidikan tingkat keperguruan tinggi di Fakultas Syari'ah Jurusan Hukum Tata Negara (Siyasah Syar'iyah) Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung dan telah menyelesaikan skripsi dengan judul "Implementasi Peraturan Daerah Kota Bandar Lampung Nomor 7 Tahun 2018 Tentang Izin Penyelenggaraan Dan Penataan Rumah Kos Dalam Perspektif Hukum Islam (Studi Pada Kos di Kelurahan Sukarame, Kecamatan Sukarame, Kota Bandar Lampung)".



KATA PENGANTAR

Segala puji bagi Allah SWT Dzat Yang Maha Pengasih lagi Maha penyayang, yang telah melimpahkan karunia-Nya berupa ilmu pengetahuan kesehatan dan petunjuk, sehingga skripsi yang berjudul “Implementasi Peraturan Daerah Kota Bandar Lampung Nomor 7 Tahun 2018 Tentang Izin Penyelenggaraan Dan Penataan Rumah Kos Dalam Perspektif Hukum Islam (Studi Pada Rumah Kos Di Kelurahan Sukarame Kecamatan Sukarame Kota Bandar Lampung)” dapat terselesaikan. Shalawat teriring salam semoga selalu tercurah kepada Nabi Agung, Nabi Muhammad SAW yang telah membawa umatnya pada zaman Jahiliyyah menuju zaman Islamiyyah dan kita sebagai umatnya mendapatkan syafa’at kelak.

Skripsi ini ditulis sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan studi pada program Strata Satu (S1) Prodi Hukum Tatanegara (Siyasah Syar’iyyah) Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung guna memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H). Selama proses penyusunan skripsi ini, penulis telah menerima banyak bimbingan, bantuan, nasihat, motivasi, serta kemudahan. Skripsi ini tidak akan selesai tepat waktu tanpa bantuan dari berbagai pihak yang telah memberikan banyak kontribusi dan perannya baik secara langsung maupun tidak langsung. Karena itu penulis sampaikan terimakasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Moh Mukri, M.Ag. Selaku Rektor Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung.
2. Bapak Dr. H. Khairuddin, M.H. Selaku Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung yang selalu tanggap terhadap kesulitan-kesulitan mahasiswa.
3. Bapak Frenki, M.Si. Selaku Ketua Jurusan Hukum Tata negara (Siyasah Syar’iyyah) yang telah memfasilitasi segala kepentingan mahasiswa.

4. Bapak Dr. H. Alamsyah, S.Ag., M.H. dan bapak Erik R. Gumiri, M.H., masing-masing selaku Pembimbing I dan Pembimbing II yang telah banyak meluangkan waktu disela-sela kesibukan, serta memberikan bimbingan, arahan dan motivasi penulis sehingga skripsi ini selesai.
5. Seluruh dosen Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan sumbangan pemikiran selama penulis duduk di bangku kuliah hingga selesai.
6. Ayahanda Mohamad Hasani dan Ibunda Tati Supiati dan kakak-kakak serta adik tersayang ketiga adik tersayang yang tak henti-hentinya memberikan doa, semangat, dorongan dan motivasinya untuk menyelesaikan skripsi ini.
7. Mahasiswa-mahasiswa UIN Raden Intan Lampung yang telah bersedia menyumbang gagasan dan membantu penulis sehingga skripsi ini dapat selesai.
8. Pegawai perpustakaan Fakultas Syari'ah serta perpustakaan UIN Raden Intan Lampung dengan penuh kesabaran dan izinnya untuk proses peminjaman buku-buku demi terealisasikan skripsi ini.
9. Rekan-rekan seperjuangan angkatan 2016 yang telah memberikan semangat dan doa dalam skripsi ini, yang namanya tidak bisa penulis sebutkan satu persatu.
10. Sahabat-sahabat Ade, Julio, Fariz, Guntur dan Dewi yang sudah menemani dan membantu penulis dalam menempuh pendidikan di kampus tercinta, memberikan semangat dan motivasi kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
11. Almamater tercinta UIN Raden Intan Lampung.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, hal itu tidak lain karena keterbatasan kemampuan dan pengetahuan yang penulis miliki. Akhirnya dengan keyakinan niat tulus ikhlas dan kerendahan hati semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca atau peneliti berikutnya untuk perkembangan ilmu pengetahuan khususnya ilmu siyasah.

Bandar Lampung, 23 Oktober 2020

Penulis,

Bagus Khoirul Umam

NPM.1621020342



DAFTAR ISI

COVER	i
ABSTRAK	ii
SURAT PERNYATAAN	iii
PERSETUJUAN.....	iv
PENGESAHAN	v
MOTTO	vi
PERSEMBAHAN.....	vii
RIWAYAT HIDUP	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI.....	xii

BAB I PENDAHULUAN

A. Penegasan Judul	1
B. Alasan Memilih Judul	3
1. Alasan Subjektif.....	3
2. Alasan Objektif	3
C. Latar Belakang Masalah.....	3
D. Fokus Penelitian.....	6
E. Rumusan Masalah	7
F. Tujuan Penelitian	7
G. Signifikasi Penelitian	7
H. Metode Penelitian.....	8
1. Jenis dan Sifat Penelitian	9
2. Sumber Data.....	10
3. Metode Pengumpulan Data	10
4. Populasi dan Sampel	12
5. Metode Pengolahan Data	13
6. Metode Analisis Data.....	13

BAB II KAJIAN TEORI

A. Pengertian Rumah Kos, Macam-Macam dan Dasar Hukum Penyelenggaraannya.....	15
1. Pengertian Rumah Kos dan Macam-Macam Rumah Kos....	15
2. Status Hukum Bisnis Kos Dalam Hukum Perdata.....	19
3. Hak dan Kewajiban Penyelenggara Kos dalam Hukum Nasional.....	20
B. Peraturan Daerah Kota Bandar Lampung Nomor 7 Tahun 2018 Tentang Izin Penyelenggaraan dan Pentataan Rumah Kos	22
1. Pengertian Pengelolaan Rumah Kos	24
2. Tujuan Pengelolaan Rumah Kos	26
3. Penataan Rumah Kos	27
4. Asas, Tujuan dan Ruang Lingkup Pengelolaan Rumah Kos.....	29
5. Izin Penyelenggaraan Rumah Kos	31
6. Penataan Rumah Kos	34
7. Kewajiban dan Larangan Rumah Kos.....	37
C. Hukum Islam	39
1. Pengertian dan Kedudukannya.....	39
2. Sumber-Sumber dan Metode Ijtihad dalam Hukum Islam ..	60
3. Fiqih Siyasah <i>Tanfidziah</i>	63
D. Tinjauan Pustaka	63

BAB III DESKRIPSI OBJEK PENELITIAN

A. Sejarah Singkat Kelurahan Sukarame Kota Bandar Lampung ..	67
B. Sejarah Kepemimpinan Kelurahan Sukarame	69
C. Deskripsi Tentang Penyelenggaraan Rumah Kos Kelurahan Sukarame.....	72
D. Implementasi Perda Kota Bandar Lampung Nomor 7 Tahun 2018 Tentang Izin Penyelenggaran dan Penataan Rumah Kos	

di Rumah Kos Kelurahan Sukarame Kecamatan Sukarame Kota Bandar Lampung	73
---	----

BAB IV ANALISIS PENELITIAN

A. Implementasi Perda Kota Bandar Lampung Nomor 7 Tahun 2018 Tentang Izin Penyelenggaraan dan Penataan Rumah Kos di Kelurahan Sukarame Kecamatan Sukarame Kota Bandar Lampung	77
B. Analisis Penyelenggaraan dan Penataan Rumah Kos di Kelurahan Sukarame Kecamatan Sukarame Kota Bandar Lampung Dalam Perspektif Hukum Islam.....	78

BAB VI PENUTUP

A. Kesimpulan	84
B. Rekomendasi	85

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN



BAB I

PENDAHULUAN

A. Penegasan Judul

Untuk menghindari kesalahpahaman dan pengertian terhadap judul skripsi ini, maka penulis perlu menjelaskan terlebih dahulu arti kata-kata yang terdapat dalam judul skripsi ini, yaitu: Implementasi Peraturan Daerah Kota Bandar Lampung Nomor 7 Tahun 2018 Tentang Izin Penyelenggaraan Dan Penataan Rumah Kos Dalam Perspektif Hukum Islam (Studi Pada Rumah kos di Kelurahan Sukarame, Kecamatan Sukarame, Kota Bandar Lampung).

1. Implementasi Perda

- a. Implementasi dalam KBBI (Kamus Besar Bahasa Indonesia) diartikan sebagai penerapan, tindakan, atau pelaksanaan yang telah disusun secara cermat dan rinci.¹
- b. Peraturan Daerah (Perda) adalah peraturan yang dibuat oleh kepala daerah provinsi maupun Kabupaten/Kota bersama dengan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) Provinsi maupun Kabupaten/Kota, dalam ranah pelaksanaan penyelenggaraan otonomi daerah yang menjadi legalitas perjalanan eksekusi pemerintahan daerah.²

¹ "Implementasi". (On-line), Tersedia di
: <http://kbbi.kemendikbud.go.id/entri/implementasi> diakses pada tanggal 1 Desember 2020 Pukul 23.00 WIB

² Maria Farida Indrati, *Ilmu Perundang-Undangan, Cet Ke-7* (Yogyakarta: Kanisius, 2007), h. 202.

2. Rumah Kos adalah tempat yang disediakan untuk memfasilitasi dari pelajar, mahasiswa, pekerja untuk tempat tinggal, dan dengan proses pembayaran per-bulan atau tahun.³
3. Perspektif adalah sudut pandang atau pandangan.⁴ Perspektif yang dimaksud yaitu pandangan hukum Islam tentang penerapan Peraturan Daerah Kota Bandar Lampung Lampung Nomor 7 Tahun 2018 tentang izin penyelenggaraan dan penataan Rumah Kos.
4. Hukum Islam mengenai norma-norma keagamaan Islam yang mengatur kehidupan manusia. Sedangkan pengertian menurut ahli fiqh adalah “koleksi daya upaya para ahli hukum untuk menerapkan syari’at atas kebutuhan masyarakat. Maka hukum Islam dalam penelitian diartikan sebagai kumpulan peraturan dalam agama Islam baik peraturan yang ditetapkan oleh Allah SWT. Atau Sunnah Rasul atau ijtihad para Ulama”.⁵

Berdasarkan beberapa pengertian diatas dapat dipahami bahwa skripsi ini adalah sebuah penelitian tentang Implementasi Peraturan Daerah Kota Bandar Lampung Nomor 7 Tahun 2018 Tentang Izin Penyelenggaraan Dan Penataan Rumah Kos Dalam Perspektif Hukum Islam (Studi Pada Rumah kos di Kelurahan Sukarame, Sukarame, Kota Bandar Lampung).

³“Definisi kos”. (on-line), tersedia di : <https://id.scribd.com/doc/288003775/Definisi-Kos> diakses tanggal 10 desember 2019 pukul 12.00 WIB

⁴ P.Djaka, Kamus Lengkap Bahasa Indonesia (Surakarta:Pustaka Mandiri, 2006), h. 275.

⁵ Palwati Tahir, *Hukum Islam* (Jakarta: Bumi Aksara, 2018), h. 44.

B. Alasan Memilih Judul

Ada beberapa alasan yang menjadi dasar penulisan untuk memilih judul ini sebagai bahan untuk penelitian, yaitu :

1. Alasan Objektif

Secara Objektif, kurangnya penerapan tentang izin penyelenggaraan dan penataan rumah kos di Kelurahan Sukarame, Kota Bandar Lampung ini membuat peneliti tertarik untuk mengangkat hal ini menjadi judul skripsi peneliti.

2. Alasan Subjektif

a. Penelitian ini memiliki relevansi dengan disiplin ilmu yang ditekuni oleh penulis yaitu program studi Hukum Tata Negara (*siyasa*h), Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung.

b. Penelitian mengenai implementasi peraturan daerah Kota Bandar Lampung nomor 7 tahun 2018 tentang izin penyelenggaraan dan penataan rumah kos dalam perspektif hukum Islam ini masih belum ada difakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung

C. Latar Belakang Masalah

Islam merupakan agama *rahmatan lil'alam*in, yaitu agama Allah SWT yang bertujuan mengatur segala kehidupan manusia baik kehidupan dunia maupun di akhirat. Islam memberikan petunjuk bagi manusia mengenai bagaimana cara menjalani kehidupan yang benar, tidak hanya terbatas

dalam hubungan pribadi antara seorang manusia dengan pencipta-Nya (*hablum minallah*). Namun juga hubungan antara manusia dengan manusia lainnya (*hablum minanas*) termasuk juga dengan alam sekitarnya.⁶

Kepadatan penduduk di Kota Bandar Lampung tentu tidak lepas dari banyaknya lapangan kerja yang ditawarkan di kota Bandar Lampung, serta pilihan-pilihan pendidikan khususnya perguruan tinggi yang baik dan terdapat di Kota Bandar Lampung. Ini tentu menjadi penunjang para pendatang yang ingin mengadu nasib di kota Bandar Lampung terdapatnya fasilitas-fasilitas serta sarana yang memadai dibandingkan beberapa daerah sehingga banyak orang yang membutuhkan tempat berlindung dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Hal ini menjadi faktor beberapa orang membuka lahan untuk mendirikan rumah kos.

Rumah Kos adalah tempat yang disediakan untuk memfasilitasi dari pelajar, mahasiswa, pekerja untuk tempat tinggal, dan dengan proses pembayaran per-bulan atau tahun.⁷ Terdapat banyak sekali rumah kos di kota Bandar Lampung salah satunya di daerah Kelurahan Sukarame, Bandar Lampung. Terdapat beberapa rumah kos yang ditemukan memiliki izin dan belum memiliki izin penyelenggaraan dan penataan rumah kos yang diatur dalam Perda Kota Bandar Lampung nomor 7 tahun 2018 yang menjelaskan tentang pengelolaan rumah kos yang memiliki paling sedikit 6 kamar untuk memiliki izin penyelenggaraan dan apabila hanya 5 kamar tidak diwajibkan namun harus melaporkan ke pemerintah setempat. Jika 10 kamar atau lebih

⁶ Nurul Huda, *Ekonomi Makro Islam* (Jakarta: Kencana, 2007), h. 3.

⁷ Definisi kos". (on-line), tersedia di : <https://id.scribd.com/doc/288003775/Definisi-Kos>
diakses tanggal 10 Desember 2019

maka harus diwajibkan membayar pajak hotel sebab jumlah kamar tersebut termasuk dalam bisnis perhotelan. implementasi dari perda ini tentu belum terealisasi dengan baik karena kurangnya kesadaran dari pada pemilik usaha rumah kos tersebut.

Allah SWT berfirman dalam Qs. An-Nur ayat 62 yaitu :

إِنَّمَا الْمُؤْمِنُونَ الَّذِينَ ءَامَنُوا بِاللّٰهِ وَرَسُولِهِ ؕ وَإِذَا كَانُوا مَعَهُ عَلَىٰ أَمْرٍ جَامِعٍ لَّمْ يَذْهَبُوا حَتَّىٰ يَسْتَأْذِنُوهُ ؕ إِنَّ الَّذِينَ يَسْتَأْذِنُونَكَ أُولَٰئِكَ الَّذِينَ يُؤْمِنُونَ بِاللّٰهِ وَرَسُولِهِ ؕ فَإِذَا أَسْتَأْذِنُوكَ لِبَعْضِ شَأْنِهِمْ فَأُذِنَ لِمَن شِئْتَ مِنْهُمْ وَاسْتَغْفَرَ لَهُمُ اللّٰهُ إِنَّ اللّٰهَ غَفُورٌ رَّحِيمٌ ﴿٦٢﴾

Artinya : Sesungguhnya yang sebenar-benar orang mukmin ialah orang-orang yang beriman kepada Allah dan Rasul-Nya, dan apabila mereka berada bersama-sama Rasulullah dalam sesuatu urusan yang memerlukan pertemuan, mereka tidak meninggalkan (Rasulullah) sebelum meminta izin kepadanya. Sesungguhnya orang-orang yang meminta izin kepadamu (Muhammad) mereka itulah orang-orang yang beriman kepada Allah dan rasul-Nya, maka apabila mereka meminta izin kepadamu karena sesuatu keperluan, berilah izin kepada siapa yang kamu kehendaki di antara mereka, dan mohonkanlah ampunan untuk mereka kepada Allah. Sesungguhnya Allah Maha Pengampun lagi Maha Penyayang. (Q.S. An-Nur : 62)⁸

Sebagaimana dijelaskan pada ayat di atas sebagai kaum muslim yang beriman dan bertakwa kepada Allah SWT dan meneladani Rasul dianjurkan untuk meminta izin dalam segala hal yang telah dikehendaki termasuk

⁸Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahan*, (Jakarta: CV Darus Sunnah, 2015) h. 360.

dalam hal izin penyelenggaraan dan penataan rumah kos. Melihat permasalahan yang telah diterangkan di atas penulis menemukan suatu masalah dalam hal implementasi dari perda Kota Bandar Lampung nomor 7 tahun 2018.

D. Fokus Penelitian

Fokus penelitian adalah suatu penentuan konsentrasi sebagai pedoman arah suatu penelitian dalam upaya pengumpulan dan mencari informasi serta sebagai pedoman dalam mengadakan pembahasan atau penganalisaan sehingga penelitian tersebut benar-benar mendapatkan hasil yang diinginkan. Ruang lingkup penelitian merupakan bagian yang membatasi serta menjelaskan substansi materi kajian penelitian yang akan dilakukan. Ruang lingkup penelitian berguna untuk memberi batasan agar penelitian dapat terfokus kepada fokus penelitian yang akan dijalankan.

Dengan demikian yang menjadi fokus penelitian ini adalah mengenai penerepan peraturan daerah kota Bandar Lampung Nomor 7 Tahun 2018 tentang izin penyelenggaraan dan penataan rumah kos dalam perspektif hukum Islam (Studi Pada Rumah Kos Kelurahan Suakarame Kecamatan Sukarame, kota Bandar Lampung).

E. Rumusan Masalah

Merujuk pada pemaparan latar belakang masalah, maka penulis dapat merumuskan beberapa permasalahan yang akan dikaji dalam penelitian ini:

1. Bagaimana Implementasi Perda Kota Bandar Lampung nomor 7 tahun 2018 di Kelurahan Sukarame Kecamatan Sukarame Kota Bandar Lampung?
2. Bagaimana pandangan hukum Islam terhadap Implementasi Perda Kota Bandar Lampung nomor 7 tahun 2018 di Kelurahan Kecamatan Sukarame Kota Bandar Lampung?

F. Tujuan Penelitian

Adapun Tujuan Penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui Implementasi Perda Kota Bandar Lampung nomor 7 tahun 2018 di Kelurahan Sukarame Kecamatan Sukarame Kota Bandar Lampung.
2. Untuk mengetahui Pandangan Hukum Islam Terhadap Implementasi Perda Kota Bandar Lampung nomor 7 tahun 2018 di Kelurahan Sukarame Kecamatan Sukarame Kota Bandar Lampung.

G. Signifikansi/Manfaat Penelitian

Pentingnya penelitian ini dilakukan agar dapat mengetahui penerapan peraturan daerah kota Bandar Lampung Nomor 7 Tahun 2018 tentang izin penyelenggaraan dan penataan rumah kos dalam prepektif hukum Islam (Studi pada Rumah Kos Kelurahan Sukarame, Kecamatan Sukarame, Kota Bandar Lampung).

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat baik dari segi teoritis maupun praktis yaitu:

1. Manfaat teoritis

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan pemahaman terhadap masyarakat mengenai implementasi Peraturan Daerah Kota Bandar Lampung nomor 7 tahun 2018 tentang izin penyelenggaraan dan penataan rumah kos dalam perspektif hukum Islam yang diharapkan mampu memperluas pemahaman ilmu pengetahuan dalam artian yang membangun.

2. Manfaat praktis

- a. Penelitian ini diharapkan bisa dijadikan sebagai bahan pertimbangan dan masukan, khususnya bagi masyarakat di Kota Bandar Lampung.
- b. Penelitian ini dimaksudkan sebagai suatu syarat bagi penulis untuk memenuhi tugas akhir guna memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) di jurusan Hukum Tata Negara, fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung.

H. Metode Penelitian

Metode yang akan digunakan oleh penulis dalam penelitian ini adalah metode kualitatif dengan pendekatan induktif. Alasannya, karena metode kualitatif dengan pendekatan induktif lebih relevan dalam mengolah datanya. Sedangkan untuk mewujudkan gambaran penelitian yang baik, maka di butuhkan serangkaian langkah yang sistematis. Adapun langkah-langkah tersebut adalah sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian dan sifat penelitian

- a. Jenis penelitian

Jenis penelitian adalah penelitian lapangan (*field research*), yaitu suatu penelitian yang dilakukan dalam kancah kehidupan yang sebenarnya.⁹ Karena penelitian ini adalah jenis penelitian lapangan, maka dalam pengumpulan data dilakukan pengolahan data-data yang bersumber dari lapangan (lokasi penelitian). Dalam hal ini akan langsung mengamati dan meneliti tentang implementasi peraturan daerah kota bandar lampung nomor 7 tahun 2018 tentang izin penyelenggaraan dan penataan rumah kos.

b. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif, yang dimaksud dengan metode deskriptif adalah suatu metode dalam meneliti suatu objek yang bertujuan membuat deskripsi, gambaran atau lukisan secara sistematis dan objektif mengenai fakta-fakta, sifat-sifat, ciri-ciri serta hubungan antara unsur-unsur yang ada atau fenomena tertentu.¹⁰ Metode deskriptif pada hakikatnya adalah mencari teori bukan untuk menguji teori metode ini menitik beratkan pada observasi dan suasana alamiah. Penelitian bertindak sebagai pengamat.

2. Sumber data

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumbernya, diamati dan dicatat untuk pertama kalinya.¹¹ Biasanya

⁹Sukarjo Nasution, *Metode Research* (Jakarta: Bumi Angkasa 2003), h.142.

¹⁰Kaelan M.S, *Metode Penelitian Kualitatif Bidang Filsafat* (Yogyakarta:Paradigma, 2015), h. 58.

¹¹Sutrisno Hadi, *Metodelogi Riset* (Jakarta:Pustaka Belajar, 2019), h. 55.

melalui angket, wawancara, jajak pendapat dan lain-lain. Dalam penelitian ini data primer diperoleh langsung dari pemilik rumah kos di kecamatan Sukarama, Kota Bandar Lampung yang berjumlah 7 dari 30 pemilik rumah kos.

b. Data Sekunder

Data sekunder yang berfungsi menjadi pendukung dari masalah dalam penelitian ini adalah berupa buku-buku dan dokumen penting yang berhubungan dengan implementasi peraturan daerah Kota Bandar Lampung nomor 7 tahun 2018 tentang izin penyelenggaraan dan penataan rumah kos dalam perspektif hukum Islam.

3. Metode Pengumpulan Data

Dalam penyusunan ini, penyusun menggunakan beberapa Teknik pengumpulan data yaitu :

a. Observasi

Observasi adalah suatu cara untuk mengumpulkan data penelitian dengan pengamatan.¹² Peneliti terlibat dengan kegiatan sehari-hari orang yang sedang diamati atau, yang digunakan sebagai sumber data penelitian. Teknik observasi merupakan cara yang sangat baik untuk mengawasi perilaku penelitian. Tetapi tidak semua harus diamati oleh peneliti, hanya hal-hal yang terkait data-data yang di butuhkan. Tugas dari penelitian kualitatif adalah mengamati ruang atau tempat untuk dicatat atau di gambar. Dalam penelitian ini penulis

¹²*Ibid*, h.73.

mengamati langsung bagaimana implementasi Peraturan Daerah Kota Bandar Lampung nomor 7 tahun 2018 tentang izin penyelenggaraan dan penataan rumah kos.

b. Wawancara

Metode wawancara adalah suatu pengumpulan data dengan cara tanya jawab secara lisan dimana dua orang atau lebih saling berhadap-hadapan secara fisik yang diarahkan pada pokok permasalahan tertentu.¹³ Penelitian ini menggunakan wawancara secara bebas, yaitu dengan menyiapkan beberapa pertanyaan-pertanyaan yang telah ditentukan, dan yang berkaitan dengan permasalahan.

Wawancara yang dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui fakta-fakta atau keterangan dari pemilik rumah kos di Sukarame, Kota Bandar Lampung agar menjadi objek penelitian. Metode wawancara yang digunakan dalam penelitian ini adalah wawancara bebas (tidak berstruktur), sehingga respon dan secara spontan dapat mengeluarkan segala sesuatu yang ingin dikemukakannya. Dengan demikian bisa diperoleh gambaran yang lebih luas mengenai masalah yang sedang diteliti.

¹³Sutopo, *Metodologi penelitian Kualitatif* (Surakarta : UNS,2006), h.72.

c. Dokumentasi

Teknik pengumpulan data dengan dokumentasi adalah pengambilan data yang diperoleh melalui dokumen-dokumen.¹⁴ Dokumentasi ini dilakukan di rumah kos di kecamatan Sukarame, Kota Bandar Lampung.

4. Populasi dan Sampel

Populasi adalah keseluruhan objek penelitian.¹⁵ Populasi pada prinsipnya adalah semua anggota kelompok manusia, binatang, peristiwa, atau benda yang tinggal bersama dalam satu tempat dan secara berencana menjadi target kesimpulan dari hasil akhir suatu penelitian.¹⁶ Adapun yang menjadi populasi dalam penelitian ini adalah pemilik rumah kos di kelurahan Sukarame kecamatan Sukarame Kota Bandar Lampung yang berjumlah 30 kos-kosan.

Sampel adalah bagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi tersebut.¹⁷ Yang menjadi sampel didalam penelitian ini adalah pemilik rumah kos di Kelurahan Sukarame Kecamatan Sukarame Kota Bandar Lampung yang berjumlah 7 orang.

5. Metode Pengolahan Data

¹⁴Husaini Usman, Purnomo Setiady Akbar, *Metodologi Penelitian Sosial* (Jakarta: Bumi Aksara, 2008), h. 69.

¹⁵Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik* (Jakarta: PT Rineka Cipta, 2014), h. 173.

¹⁶Sukardi, *Metodologi Penelitian Pendidikan Kompetensi dan praktiknya* (Jakarta: PT Bumi Aksara, 2003), h. 53.

¹⁷Sugiyono, *Metode Penelitian Bisnis* (Bandung: Alfabeta cv, cetakan ke 15, 2010), h. 116.

Data yang relevan dengan judul ini terkumpul, kemudian diatas tersebut diolah dengan cara:

a. Pemeriksaan data (*editing*)

Yaitu pengoreksi data yang telah dikumpulkan, karena kemungkinan data yang masuk atau data yang terkumpul tidak logis dan meragukan.

b. Rekontruksi data (*rekontrucing*)

Yaitu menyusun ulang data secara teratur, berurutan, logis sehingga mudah di pahami.

c. Sistematika data (*systematizing*)

Yaitu menempatkan data menurut kerangka sistematika bahasan berdasarkan urutan masalah.¹⁸

6. Metode Analisis Data

Analisis data dalam penelitian ini menggunakan analisis kualitatif dengan pendekatan berfikir induktif yakni berangkat dari fakta-fakta secara umum untuk kemudian dilakukan penarikan kesimpulan secara khusus, selanjutnya penulis akan mengaplikasikan teori dan fakta-fakta dengan kenyataan yang ditemukan di lapangan untuk kemudian digunakan dalam mengambil kesimpulan akhir.

¹⁸Amirullah Zainal Abidin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum* (Jakarta : Balai Pustaka, 2006), h. 107.

BAB II

KAJIAN TEORI

A. Pengertian Rumah Kos, Macam-Macam dan Dasar Hukum Penyelenggaraanya

1. Pengertian Rumah Kos dan Macam-Macam Rumah Kos

a. Pengertian Rumah Kos

Meruntut dari sejarahnya, kata "kost" berasal dari bahasa Belanda *in de kost*, yang secara hurufiah berarti "makan di dalam", atau dalam pengertian lebih luas "tinggal dan ikut makan" di dalam rumah tempat menumpang tinggal. Sedangkan menurut istilah rumah kos adalah tempat yang disediakan untuk memfasilitasi dari pelajar, mahasiswa, perkerja untuk tempat tinggal, dan dengan proses pembayaran perbulan atau tahun. Rumah kos bisa juga disebut rumah penginapan yang digunakan orang untuk menginap selama 1 hari atau lebih, dan kadang-kadang untuk periode waktu yang lebih lama misalnya minggu, bulan atau tahunan. Dahulunya, para penginapnya biasanya menggunakan sarana kamar mandi atau cuci, pantry dan ruang makan secara bersama-sama. Namun tahun-tahun belakangan ini, kamar kos-kosan berubah menjadi ruangan yang mempunyai ruang cuci dan fasilitas kamar mandi atau pantry sendiri dan dihuni dalam jangka lama misalnya bulanan atau tahunan.¹⁹

Pada zaman kolonial / penjajahan Belanda di Indonesia, "in de kost" ini merupakan sebuah gaya hidup yang cukup populer dikalangan

¹⁹ Dadi Rosadi dan Febi Oktarista Andriawan, Jurnal Computech & Bisnis. Edisi 10, No. 1 (Juni, 2016). h. 50.

menengah ke atas untuk kaum pribumi, terutama bagi kalangan yang sangat mengagung-agungkan budaya barat / Eropa khususnya budaya Belanda. Bagi kalangan ini, mereka berharap dapat meningkatkan status/strata sosial keluarga dan keturunan mereka sekelas dengan bangsa Eropa / Belanda. Dengan meng-indekost-kan anak-anak mereka ke keluarga Belanda otomatis anak-anak mereka akan mengikuti budaya orang-orang Belanda. Dengan membayar sejumlah uang dan bersedia memenuhi persyaratan tertentu, anak mereka dapat tinggal di rumah orang Belanda yang mereka inginkan dan resmilah anak-anak tersebut menjadi anak angkat dari keluarga Belanda tersebut. Setelah tinggal serumah dengan keluarga Belanda tersebut, si anak tetap dapat bersekolah dan belajar menyesuaikan diri dengan gaya hidup keluarga tempat ia menumpang. Dari situasi inilah mungkin sisi paling penting dari konsep "in de kost" jaman dulu, yaitu mengadaptasi dan meniru budaya hidup, bukan sekedar hanya makan dan tidur saja. Konsep "in de kost" ini mirip dengan konsep *home stay* pada zaman sekarang. Dalam perkembangannya, terjadi evolusi nilai sosial didalam konsep indekos atau kos ini, yang tadinya hubungan antara anak kost dengan tuan rumah mengedepankan hubungan kekeluargaan, sekarang banyak yang berubah ke nilai-nilai yang lebih komersil. Kos atau kos-kosan sekarang telah menjadi salah satu ladang bisnis yang banyak diminati. Mulai dari kategori bisnis sampingan sampai kategori bisnis yang serius. Dikatakan sebagai bisnis sampingan, karena hanya memanfaatkan ruangan-ruangan dalam rumah atau kamar-kamar yang kosong dari pada tidak

mempunyai nilai apapun. Di katakan sebagai bisnis yang serius, karena tujuannya memang berbisnis dalam bidang penyedia tempat kos. Untuk kategori ini memang membutuhkan modal yang besar dan usaha ini dijalankan secara profesional. Terjadi evolusi nilai-nilai sosial yang sebelumnya hubungan antara anak kos dengan tuan rumah seperti keluarga sendiri, berubah ke nilai-nilai komersil antara penghuni kos dengan penyedia jasa kos.²⁰

Seiring dengan perkembangan zaman, bisnis indekost atau kontrakan sekarang muncul di mana-mana. Hampir di setiap lokasi yang berdekatan dengan pabrik, kampus, atau sekolahan, perkantoran, atau pusat pertokoan, banyak bermunculan rumah-rumah indekost. Banyaknya pelajar mahasiswa dan pegawai yang berasal dari luar daerah menjadikan pemilik kos-kosan menikmati keuntungan darinya. Usaha ini dapat dijalankan hanya dengan memanfaatkan kamar di rumah yang tidak lagi dipakai atau berpenghuni. Selain penghasilan yang terus mengalir setiap bulannya, sebagai usaha jangka panjang, pemilik kos-kosan bisa menikmati keuntungan dari terus naiknya nilai tanah. Pengelolaan usaha kos-kosan ini juga tidak begitu rumit. Bila tidak mau repot mengurus anak-anak kos, pemilik bisa mempekerjakan orang lain untuk pengelolaan tiap hari dan hanya melakukan kontrol dan pengecekan berkala saja. Untuk fasilitas dari masing-masing usaha kostkoston juga bermacam-macam. Lokasi kos-kosan

²⁰ “Sejarah kos-kosan” (On-line), tersedia di :<https://www.kostindekost.com/tag/sejarah-kos-kosan/> diakses tanggal (24 November 2020).

yang pas juga perlu diperhatikan. Selain dekat dengan kampus atau tempat kerja, diusahakan memiliki akses yang mudah untuk ke daerah lain.

Fungsi dari kos-kosan dapat dijabarkan sebagai berikut :

- 1) Sebagai sarana tempat tinggal sementara bagi mahasiswa yang pada umumnya berasal dari luar daerah selama masa studinya.
- 2) Sebagai sarana tempat tinggal sementara bagi masyarakat umum yang bekerja di kantor atau yang tidak memiliki rumah tinggal agar berdekatan dengan lokasi kerja.
- 3) Sebagai sarana pembentukan kepribadian mahasiswa untuk lebih berdisiplin, mandiri dan bertanggung jawab
- 4) Sebagai tempat untuk menggalang pertemanan dengan mahasiswa lain dan hubungan sosial dengan lingkungan sekitarnya.

b. Macam-Macam Rumah Kos

Rumah kos mahasiswa/pelajar dibedakan menjadi :

- 1) Sistem 2 orang pada satu kamar (*double room*); untuk double room, tempat tidur yang digunakan adalah tempat tidur tingkat (*double decker*), dan bila mahasiswa atau pelajar tersebut sudah masuk pada tingkat yang lebih tinggi diperbolehkan untuk mengganti tempat tidur dengan tempat tidur terpisah (*twin decker*).
- 2) Sistem satu orang satu kamar (*single room*); dimana hanya diperbolehkan satu pelajar pada tiap kamar.
- 3) Sistem campuran antara ketiga sistem diatas, biasanya digunakan pada institut pada tingkat kebangsaan / antarbangsa.

Kos juga dapat di bagi berdasarkan pengelolannya yaitu :

1. Kos bercampur dengan rumah pengelolanya, tetapi tetap dalam satu bangunan.
2. Kos yang berdiri sendiri dan mempunyai gedung sendiri khusus untuk mahasiswa dan pengelolanya tidak bertempat tinggal dikedung tersebut secara bersamaan.
3. Kos yang bercampur dengan rumah kontrakkan sehingga pengelola kos mempunyai tempat khusus tetapi tidak dalam satu gedung.²¹

2. Status Hukum Bisnis Kos Dalam Hukum Perdata

Berdasarkan Pasal 1709 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“KUH Perdata”), pengelola rumah penginapan sebagai orang yang menerima titipan barang, bertanggung jawab atas barang-barang yang dibawa tamu yang menginap di tempat penginapan tersebut. Adapun penitipan barang sebagaimana dimaksud di dalam Pasal 1709 KUH Perdata tersebut dianggap sebagai penitipan karena terpaksa. Berdasarkan Pasal 1710 KUH Perdata, pengelola penginapan tersebut bertanggung jawab atas hilangnya atau rusaknya barang-barang tamu, yang dicuri atau dirusak, baik oleh pelayan atau buruh lain dalam rumah penginapan tersebut, maupun oleh orang luar.

Bunyi Pasal 1709 dan Pasal 1710 KUH Perdata adalah sebagai berikut:

²¹Fungsi kost pengertian mahasiswa pendapatan” (On-line), tersedia di: <http://text-id.123dok.com/dokument/7q025j0xy-fungsi-kost-pengertian-mahasiswa-pendapatan.html> (18 November 2020).

a. Pasal 1709 KUH Perdata

“Pengelola rumah penginapan dan losmen, sebagai orang yang menerima titipan barang, bertanggung jawab atas barang-barang yang dibawa tamu yang menginap di situ. Penitipan demikian dianggap sebagai penitipan karena terpaksa.”

b. Pasal 1710 KUH Perdata

“Mereka bertanggung jawab atas hilangnya atau rusaknya barang-barang tamu, yang dicuri atau dirusak, baik oleh pelayan dalam rumah penginapan itu atau buruh lain maupun oleh orang luar.”²²

3. Hak dan Kewajiban Penyelenggara Kos Dalam Hukum Nasional

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 mengamanatkan tanggung jawab Pemerintah Negara Indonesia antara lain melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum. Berkenaan dengan memajukan kesejahteraan umum, Pasal 28 C ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menentukan setiap orang berhak mengembangkan diri melalui pemenuhan kebutuhan dasarnya demi meningkatkan kualitas hidupnya dan demi kesejahteraan umat manusia²³

Usaha merupakan bentuk dari hak mengembangkan diri, yakni dengan cara melakukan usaha setiap orang dapat mengembangkan dirinya.

²² Tanggung Jawab Pengelolaan Rumah Kos “ (On- line), tersedia di: <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt4fb3319d3d3df/hak-perlindungan-penyewa-kos/> (15 desember 2020).

²³Peraturan Pemerintah Nomor 7 Tahun 2018 Tetang Izin Penyelenggaraan dan Penataan Rumah Kos.

Salah satu bentuk usaha itu adalah usaha rumah kos. Salah satu kebutuhan dasar tersebut adalah tempat tinggal. Mengenai bertempat tinggal, Pasal 28 E ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menentukan setiap orang bebas memilih tempat tinggal di wilayah Negara, dan Pasal 28 H ayat (1)

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menentukan setiap orang berhak bertempat tinggal. Rumah adalah bentuk tempat tinggal itu, dengan sebutan lain, orang bertempat tinggal di dalam rumah. Rumah merupakan kebutuhan dasar yang dijamin oleh konstitusi. Salah satu jenis rumah adalah rumah yang diselenggarakan dengan tujuan mendapat keuntungan, yang dapat berupa rumah kos. Pembentukan peraturan daerah tentang penataan rumah kos ini untuk mengatasi permasalahan hukum penataan rumah kos dan mengisi kekosongan hukum karena memang sebelumnya pengaturan mengenai penataan rumah kos belum diatur dalam peraturan daerah. Guna menjamin kepastian hukum dan rasa keadilan masyarakat, serta untuk menghindari peraturan yang tidak harmonis atau tumpang tindih mengenai penataan rumah kos, maka haruslah dibentuk peraturan daerah tentang penataan rumah kos. Landasan yuridis pembentukan perda ini adalah Pasal 2 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Berdasarkan ketentuan konstitusional tersebut, maka terdapat jaminan konstitusional untuk melakukan usaha rumah kos dan bertempat tinggal dalam rumah kos. Sebagai hak asasi manusia, maka perlindungan,

pemajuan, penegakan, dan pemenuhan hak asasi manusia adalah tanggung-jawab negara, terutama pemerintah, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 28 I ayat (4) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Termasuk dalam pengertian Negara, tidak saja pemerintah pusat tapi juga pemerintahan daerah, sesuai dengan Pasal 18 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

B. Perda Kota Bandar Lampung Nomor 7 Tahun 2018 tentang Izin Penyelenggaraan dan Penataan Rumah Kos

Secara ekonomis, bisnis rumah kos di Bandar Lampung merupakan salah satu kegiatan bisnis yang berpotensi menambah Pendapatan Asli Daerah guna mendukung pembangunan. Dengan semakin maju dan berkembangnya Kota Bandar Lampung menjadikan semakin menjamurnya usaha rumah kos dan kos hotel. Sehingga diperlukan pengaturan tentang penataan rumah kos, sehingga impilasinya tidak semata menjadikan rumah kos menjadi salah satu alternatif Pendapatan Asli Daerah, tetapi juga menjadikan rumah kos yang ada di kota Bandar Lampung menjadi lebih tertata dan sesuai dengan program perencanaan pembangunan daerah. Sehingga berdasarkan dasar kewenangan tersebut perlu di bentuk Peraturan Daerah kota Bandar Lampung tentang Penataan Rumah Kos. Dalam Peraturan ini yang dimaksud daerah adalah Kota Bandar Lampung Pemerintah Daerah adalah Walikota sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin dan pelaksanaan dalam urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom. Peraturan

Penyelenggaraan dan Penataan Rumah Kost tercantum dalam PASAL 6 AYAT (1) PERATURAN DAERAH KOTA BANDAR LAMPUNG NOMOR 07 TAHUN 2018 yang di dalamnya berisi Setiap pemilik rumah kos wajib memiliki izin penyelenggaraan rumah kos.

Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disingkat DPRD adalah lembaga perwakilan rakyat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintah daerah.²⁴ Organisasi perangkat daerah yang selanjutnya disingkat OPD adalah unsur pembantu Walikota dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Bandar Lampung dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan kota Bandar Lampung.

Pejabat adalah Aparatur Sipil Negara yang diberi wewenang tertentu di bidang pemerintahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, lingkungan adalah Bagian dalam Kelurahan yang merupakan Lingkungan Kerja Pelaksanaan Pemerintahan Kelurahan rukun Tetangga yang selanjutnya disebut RT adalah lembaga yang dibentuk melalui musyawarah masyarakat setempat dalam rangka pelayanan pemerintahan dan kemasyarakatan yang ditetapkan oleh lurah. Tanda Daftar Usaha yang selanjutnya disebut TDU adalah izin yang diberikan oleh Walikota untuk menyelenggarakan kegiatan/usaha Rumah Kos. Rumah kos adalah rumah atau bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang terdiri dari kamar yang sebagian atau seluruhnya diselenggarakan dengan

²⁴ Peraturan Pemerintah Nomor 7 Tahun 2018 Tentang Izin Penyelenggaraan dan Penataan Rumah Kos, Pasal 1.

tujuan mendapatkan keuntungan dengan cara menyewakan kepada orang lain sebagai tempat tinggal dalam kurun waktu paling sedikit 1 (satu) bulan.

Kamar kos yang selanjutnya disebut kamar adalah bangunan yang merupakan bagian dari rumah kos maupun berdiri sendiri-sendiri yang diselenggarakan dengan tujuan mendapatkan keuntungan dengan cara menyewakan kepada orang lain sebagai tempat tinggal dalam kurun waktu paling sedikit 1 (satu) bulan, Kostel adalah bangunan bersusun yang diperuntukkan sebagai tempat persewaan kamar yang bersifat sementara dengan jangka waktu tertentu seperti layaknya kos-kosan dan dilengkapi dengan operasional dan fasilitas serta pelayanan berupa adanya ruang komunal seperti layaknya kos-kosan, memiliki sistem pembayaran harian, mingguan atau bulanan serta mendapatkan pelayanan seperti hotel, misalnya adanya pelayanan jasa cuci pakaian (laundry), dan jasa pembersihan kamar layaknya fasilitas hotel bintang 3 (tiga), Usaha Hotel adalah usaha penyediaan akomodasi berupa kamar-kamar di dalam suatu bangunan, yang dapat dilengkapi dengan jasa pelayanan makan dan minum, kegiatan hiburan dan/atau fasilitas lainnya secara harian dengan tujuan memperoleh keuntungan.

Penghuni adalah seseorang atau sekelompok orang yang menempati rumah kos, kamar kos, ataupun kosel dengan pembayaran harian, bulanan atau tahunan. Pengelola rumah kos adalah perorangan atau badan yang memiliki rumah atau bangunan yang digunakan sebagian atau seluruhnya untuk tempat tinggal yang disewakan yang dalam pengelolaannya dapat

dilimpahkan kepada pihak lain. Pajak Hotel adalah Pajak atas pelayanan yang disediakan oleh hotel. Retribusi IMB adalah Pungutan Daerah sebagai pembayaran atas jasa atau pemberian izin tertentu yang diberikan oleh Kepala Daerah kepada pemilik bangunan atau bangunan baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan atau merawat bangunan sesuai dengan persyaratan teknis yang berlaku, Penyidik Pegawai Negeri Sipil adalah Pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu dilingkungan Pemerintah Daerah yang diberikan wewenang khusus oleh Undang-Undang untuk melakukan penyidikan terhadap pelanggaran undang undang.

1. Pengertian Pengelolaan Rumah Kos

Rumah Kos adalah sesuai dengan Peraturan Daerah kota Bandar Lampung nomor 7 tahun 2018 menyebutkan rumah yang dimiliki oleh perorangan yang diselenggarakan dengan tujuan komersial yaitu jasa untuk menawarkan kamar untuk tempat hunian dengan sejumlah pembayaran. Rumah kos yang dapat dihuni oleh penghuni yang memiliki keperluan dalam rumah tangga, fasilitas keamanan, dan serta lingkungan yang sehat, terdapat rumah kos yang yang dihuni bersama pemilik rumah kos selaku pengelola rumah kos atau orang lain yang menerima pelimpahan pengelolaan rumah kos dalam mempermudah pengawasan penagihan pembayaran dalam tagihan satu bulan maupun kelipatan serta mendapat pengawasan dalam jam bertamu dan jam penerimaan tamu dibatasi.²⁵ Ada pula rumah kos yang dihuni tanpa pengelola kos melainkan di huni oleh penghuni rumah kos saja.

²⁵W.J.S. Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia edisi ke 3* (Jakarta: Balai Pustaka, 2003), h. 443.

Tempat kos memiliki fungsi yang sama dengan rumah sehingga tempat kos juga harus memiliki kriteria yang baik sebagai tempat tinggal mahasiswa yang menuntut ilmu jauh dari daerah asal. Sehingga, fasilitas menjadi salah satu hal yang penting dalam proses pendidikan.

Fasilitas adalah sarana untuk melancarkan pelaksanaan fungsi, dan kemudahan.²⁶ Rumah harus memiliki fasilitas yang baik untuk kenyamanan para penghuninya, sehingga rumah memiliki standar kriteria yang baik, bahwa kriteria rumah yang baik ditinjau dari kesehatan dan keamanan dapat melindungi penghuninya dari cuaca hujan, kelembaban dan kebisingan, mempunyai ventilasi yang cukup, sinar matahari dapat masuk ke dalam rumah serta dilengkapi dengan prasarana air, listrik, dan sanitasi yang cukup.²⁷ Rumah kos merupakan tempat hunian yang cocok bagi para pelajar, pekerja perantauan, dan mahasiswa yang hendak mencari rumah sewa dalam jangka waktu lebih dari satu bulan. Dalam Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan kawasan Pemukiman dijelaskan dalam Pasal 1 Angka 7 Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, sehingga rumah merupakan kebutuhan dasar seseorang. Rumah Kos adalah rumah yang dimiliki / dikuasai baik secara perorangan atau badan untuk suatu usaha penyewaan kamar yang disediakan untuk tempat menginap dengan menarik

²⁶Pusat pembinaan dan Pengembangan Bahasa, 2011, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Balai Pustaka, Jakarta, h. 314.

²⁷Panudju Bambang, 2009, *Pengadaan Perumahan Kota Dengan Peran Serta Masyarakat Berpenghasilan Rendah*, Alumnus, Bandung, h. 29.

pembayaran atas rumah atau kamar tersebut.²⁸ Sementara itu Pengelola Rumah Kos ditunjuk untuk bertanggung jawab atas pengelolaan Rumah Kos dan Pemandok adalah seseorang atau beberapa orang yang menempati Rumah Kos. Secara sederhana dapat disimpulkan bahwa pengelolaan Rumah Kos adalah suatu cita-cita atau sasaran pemerintah setempat untuk mengkoordinir usaha Rumah Kos yang berada ditengah-tengah masyarakat dengan ditunjuknya pengelola Rumah Kos, agar tercipta keteraturan, ketertiban dan kenyamanan bagi masyarakat di suatu tempat.

Pengelolaan Rumah Kos juga menjadi penting jika berjalan sesuai fungsinya. Karena Rumah Kos yang ada dapat terkontrol secara baik dan teratur. Sehingga para penghuni Rumah Kos tidak bisa sewenang-wenang dalam melakukan aktivitas-aktivitas yang dianggap membawa dampak buruk bagi Rumah Kos dan lingkungan sekitarnya.

2. Tujuan Pengelolaan Rumah Kos

Dalam tatanan hidup bermasyarakat hadirnya kehidupan yang aman dan tertib merupakan cita-cita disetiap tempat dalam bermasyarakat. Menciptakan kehidupan yang nyaman bagi masyarakat merupakan kewajiban pemerintah sebagai pelayan masyarakat. Tentunya pemerintah tidak bekerja sendirian, pemerintah bersinergi dengan beberapa unsur disuatu wilayah untuk mencapai cita-cita tersebut.

Hadirnya aturan menjadi suatu usaha pemerintah dalam menciptakan keamanan dan ketertiban dalam bermasyarakat. Menegakkan aturan

²⁸ *Ibid*, h..31.

merupakan proses dalam mencapai cita-cita tersebut. Aturan mengenai Pengelolaan Rumah Kos tentu menjadi penting agar kehidupan masyarakat yang secara langsung atau tidak langsung bersentuhan dengan Rumah Kos dapat terjadi keteraturan. Peraturan Daerah mengenai pengelolaan Rumah Kos di Kota Bandar Lampung hadir untuk beberapa tujuan di antaranya :

- a. Mewujudkan Kota Bandar Lampung sebagai kota dunia yang berlandaskan kearifan lokal;
- b. Mencitrakan Kota Bandar Lampung sebagai kota pendidikan, jasa, niaga, berorientasi global yang menjunjung tinggi nilai-nilai budaya dan norma-norma kesusilaan;
- c. Penataan dan pengendalian kependudukan;
- d. Melindungi kepentingan semua pihak, menciptakan rasa aman dan ketertiban dalam lingkungan masyarakat²⁹

3. Penataan Rumah Kos

Rumah kos atau sering disebut dengan kos-kosan memiliki perbedaan dengan rumah kontrakan sebagai hunian yang biasanya menjadi objek perjanjian sewa-menyewa. Perbedaan tersebut dilihat dari berbagai sudut pandang yaitu antara lain:

- a. Pertama, bahwa jika dilihat dari sistem pembayaran maka rumah kos atau kos-kosan melakukan pembayaran dalam jangka bulanan atau kelipatan sedangkan rumah kontrak jangka pembayaran yaitu tahunan atau kelipatan.

²⁹ *Ibid.* h. 59.

- b. Kedua, bahwa jangka waktu sewa rumah kos atau kos-kosan yaitu terpaut bulanan, sehingga jangka waktunya terbilang pendek sedangkan rumah kontrak, jangka waktu tahunan dan apabila belum habis jangka waktu dan penyewa rumah kontrak bosan, maka penyewa biasanya melakukan oper kontrak dengan pihak lain.
- c. Ketiga, bahwa garasi tempat parkir rumah kos atau kos-kosan digunakan bersama-sama oleh para penghuni kos, sedangkan rumah kontrak memiliki parkir pribadi.
- d. Keempat, bahwa tagihan listrik dan air di rumah kos biasanya satu meteran digunakan oleh seluruh anak kos sedangkan rumah kontrakan digunakan secara pribadi.
- e. Kelima bahwa, pengawasan oleh pemilik di rumah kos atau kos-kosan maka ada yang dinamakan ibu dan bapak kos sebagai pengelola sekaligus yang mengawasi seluruh penghuni kos sedangkan rumah kontrak sudah seperti milik sendiri, jadi langsung berhubungan dengan RT atau perangkat desa setempat.
- f. Keenam, bahwa kondisi bangunan dalam hal ini rata-rata kondisi bangunan rumah kos menyatu dengan rumah pemilik atau setidaknya dekat dengan rumah pengelola kos, hal ini guna mempermudah dalam mengawasi para penghuni kos, sedangkan rumah kontrak berdiri sendiri.
- g. Ketujuh, bahwa dapur di rumah kos atau kos-kosan digunakan oleh penghuni kos secara bersama-sama tapi rumah kontrakan memiliki dapur pribadi seperti rumah pada umumnya.

h. Kedelapan, bahwa kebebasan tamu rumah kos atau kos-kosan jam dan lokasi penerimaan tamu dibatasi biasanya dengan adanya peraturan kos-kosan, sedangkan rumah kontrak bebas bertamu asalkan masih mematuhi norma agama dan adat setempat. Kesembilan, yaitu kondisi penyewa rumah kos atau kos-kosan sangat cocok untuk para pelajar, mahasiswa, atau para pekerja yang tinggal di luar daerah, sedangkan rumah kontrak lebih cocok dengan pasangan suami istri atau dapat disebut juga keluarga.³⁰

4. Asas, Tujuan Dan Ruang Lingkup Pengelolaan Rumah Kos

Penataan Rumah Kos diselenggarakan berdasarkan asas norma hukum, agama, kesusilaan dan adat istiadat yang berkembang dan berlaku di masyarakat.³¹

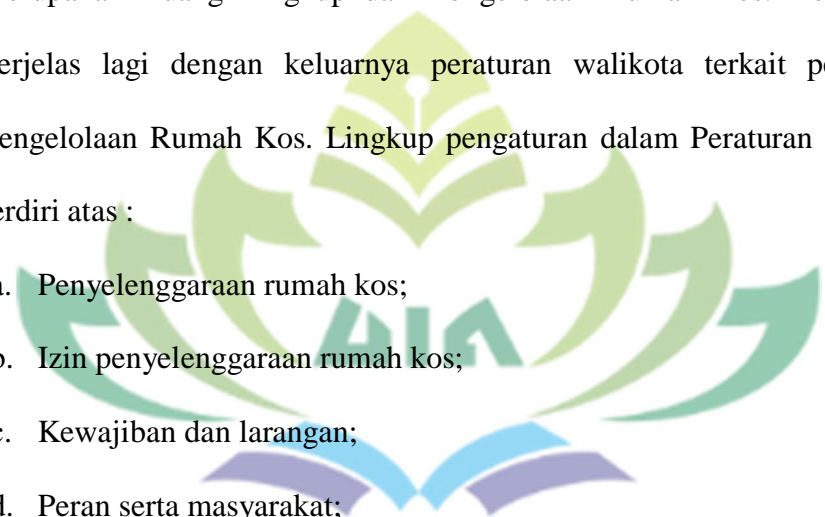
Penataan Rumah Kos dilaksanakan dengan tujuan:

- a. Memberikan kepastian hukum;
- b. Mewujudkan rumah kos yang layak, aman dan nyaman sesuai dengan fungsinya;
- c. Menunjang pembangunan yang berkelanjutan di bidang ekonomi, sosial dan budaya;
- d. Mewujudkan tertib administrasi kependudukan;
- e. Menciptakan ketentraman, keamanan dan ketertiban dalam lingkungan masyarakat.³²

³⁰ “Perbedaan Rumah Kontrakan dan Kos”, <http://www.ilmusipil.com>, diakses pada 9 Juni 2020.

³¹ Peraturan Pemerintah Nomor 7 Tahun 2018 Tentang Izin Penyelenggaraan dan Penataan Rumah Kos, Pasal 2.

Ruang Lingkup Pengelolaan Rumah Kos adalah bangunan rumah yang menyediakan kamar sewa untuk tempat tinggal dalam jangka waktu tertentu bagi seseorang atau lebih kecuali hotel dan penginapan lainnya. Kamar sewa yang dimaksud adalah kamar yang di sewakan baik dalam satu rumah maupun diluar rumah pemilik yang di persewakan bagi seseorang atau lebih untuk jangka waktu minimal 1 (satu) bulan. Di dalam Peraturan Daerah telah jelas bahwa bangunan rumah yang didalamnya tersedia beberapa kamar yang kemudian dipersewakan dalam jangka waktu tertentu merupakan Ruang Lingkup dari Pengelolaan Rumah Kos. Kemudian di perjelas lagi dengan keluarnya peraturan walikota terkait pelaksanaan Pengelolaan Rumah Kos. Lingkup pengaturan dalam Peraturan Daerah ini terdiri atas :

- 
- a. Penyelenggaraan rumah kos;
 - b. Izin penyelenggaraan rumah kos;
 - c. Kewajiban dan larangan;
 - d. Peran serta masyarakat;
 - e. Pembinaan dan pengawasan;
 - f. Sanksi administratif;
 - g. Ketentuan penyidikan;
 - h. Ketentuan pidana;
 - i. Ketentuan peralihan; dan
 - j. Ketentuan penutup

5. Izin Penyelenggaraan Rumah Kos

Didalam Pasal 6 Peraturan Daerah kota Bandar Lampung tentang Pengelolaan Rumah Kost disebutkan bahwa setiap pengelola Rumah Kost wajib memiliki izin pengelolaan Rumah Kost. Ini tentu menjadi hal utama yang harus dipenuhi oleh pemilik Rumah Kost. Menurut Peraturan Walikota Nomor 7 Tahun 2018 Tentang Izin penyelenggaraan dan penataan Rumah Kos Izin adalah Izin Pengelolaan Rumah Kos yang dikeluarkan oleh walikota, Kemudian didalam Pasal 8 Peraturan Daerah kota Bandar Lampung tentang izin penyelenggaraan dan penataan Rumah Kos lebih diperjelas lagi bahwa rumah dengan fasilitas dua kamar atau lebih dan diperuntukkan sebagai Rumah Kost ,di huni minimal tiga orang penghuni, wajib memiliki izin pengelolaan Rumah Kost yang diterbitkan oleh walikota setempat. Izin adalah salah satu bentuk pelaksanaan dari fungsi dan pengaturan yang bersifat pengendalian yang dimiliki oleh pemerintah terhadap kegiatan-kegiatan yang dilakukan oleh masyarakat. Izin dapat berbentuk pendaftaran, rekomendasi, sertifikasi dan izin untuk melakukan usaha yang biasanya harus dimiliki atau diperoleh suatu organisasi perusahaan atau seseorang sebelum yang bersangkutan dapat melakukan suatu kegiatan atau tindakan.³³

Dengan memberikan izin, penguasa memperkenankan orang yang dalam memohonya untuk melakukan tindakan-tindakan tertentu, ini

³³Lembaga Administrasi Negara Republik Indonesia, *Sistem Administrasi Negara Republik Indonesia*, Jilid II/ Edisi Ketiga, Gunung Agung, Jakarta, h. 138.

menyangkut perkenan bagi suatu tindakan yang demi kepentingan umum mengharuskan pengawasan khusus atasnya.³⁴ Izin merupakan salah satu bentuk pelaksanaan dari pengaturan yang bersifat pengendalian yang dimiliki oleh pemerintah terhadap kegiatan-kegiatan yang dilakukan oleh masyarakat, dan izin untuk melakukan suatu tindakan atau kegiatan usaha yang biasanya harus dimiliki atau diperoleh suatu organisasi perusahaan atau seseorang sebelum yang bersangkutan dapat melakukan suatu kegiatan atau usaha.

Masalah izin merupakan masalah yang sifatnya cukup prinsipal, dilihat dari perkara tidak boleh ditariknya keputusan, tidak boleh dicampur baurkan dengan hal bahwa suatu keputusan tidak lagi penting, artinya setelah beberapa waktu karena maksudnya hanya sebagai izin untuk melakukan suatu perbuatan tertentu saja, karenanya seseorang yang dalam melakukan tindakan berupa kegiatan haruslah mempunyai izin dan pada dasarnya dapat diubah atau ditarik kembali. Tinjauan dari izin itu sendiri adalah untuk mengatur tindakan-tindakan yang oleh pembuat undang-undang tidak seluruhnya dianggap salah, Pengelolaan Rumah Kos disebutkan bahwa setiap pengelola Rumah Kos wajib memiliki izin pengelolaan Rumah Kos. Ini tentu menjadi hal utama yang harus dipenuhi oleh pemilik Rumah Kos.

Menurut Peraturan Daerah Kota Bandar Lampung Nomor 7 Tahun 2018 Tentang Tata Cara Pemberian Izin Pengelolaan Rumah Kos, Izin

³⁴Mr. J. B. J.M Ten Berge disuting oleh Philipus M. Hadjon, *Pengantar Hukum Perizinan*, Cetakan I, Penerbit Yuridika, Surabaya, 1993, h. 2.

adalah Izin Pengelolaan Rumah Kos yang dikeluarkan oleh wali kota ,
Kemudian didalam Pasal (8) Peraturan Daerah Kota Bandar Lampung
tentang pengelolaan Rumah Kos yaitu;

- a. Kewajiban memiliki Izin Penyelenggaraan Rumah Kos, hanya berlaku kepada Pengelola Rumah Kos yang melakukan usaha Rumah Kos paling sedikit 6 (enam) Kamar Kos.
- b. Penyelenggara Rumah Kos yang mengelola 1 s/d 5 Kamar Kos wajib melaporkan Penyelenggaraan Rumah Kos kepada Lurah.
- c. Lurah menyampaikan laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) kepada Camat paling lama 3 (tiga) hari kerja sejak diterimanya laporan.
- d. Camat menyampaikan laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) kepada Walikota melalui Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu paling lama 3 (tiga) hari kerja sejak diterimanya Laporan.³⁵

Setiap pemilik rumah kos wajib memiliki izin penyelenggaraan rumah kos. Izin penyelenggaraan rumah kos sebagaimana dimaksud diberikan oleh Walikota. Untuk memperoleh izin penyelenggaraan rumah kos, pemilik rumah kos wajib mengajukan permohonan kepada Walikota melalui Organisasi Perangkat Daerah yang membidangi pelayanan perizinan terpadu.

³⁵ Peraturan Pemerintah Nomor 7 Tahun 2018 Tetang Izin Penyelenggaraan dan Penataan Rumah Kos, Pasal 8.

Izin penyelenggaraan rumah kos berlaku selama pemilik menjalankan usahanya, Dalam hal terjadi perubahan nama, ganti pemilik, dan/atau perubahan jumlah kamar, pemilik rumah kos wajib mengajukan permohonan izin baru. Ketentuan lebih lanjut mengenai syarat dan tata cara permohonan izin penyelenggaraan rumah kos diatur dengan Peraturan Walikota.

Walikota dapat melimpahkan kewenangan penerbitan izin kepada Organisasi Perangkat Daerah, Untuk memperoleh izin penyelenggaraan rumah kos, pemilik rumah kos wajib mengajukan permohonan kepada Walikota melalui Organisasi Perangkat Daerah yang membidangi pelayanan perizinan terpadu. Izin penyelenggaraan rumah kos berlaku selama pemilik menjalankan usahanya.

6. Penataan Rumah Kos

Rumah kos atau sering disebut dengan kos-kosan memiliki perbedaan dengan rumah kontrakan sebagai hunian yang biasanya menjadi objek perjanjian sewa-menyewa. Perbedaan tersebut dilihat dari berbagai sudut pandang yaitu antara lain:

- a. Pertama, bahwa jika dilihat dari sistem pembayaran maka rumah kos atau kos-kosan melakukan pembayaran dalam jangka bulanan atau kelipatan sedangkan rumah kontrak jangka pembayaran yaitu tahunan atau kelipatan.
- b. Kedua, bahwa jangka waktu sewa rumah kos atau kos-kosan yaitu terpaut bulanan, sehingga jangka waktunya terbilang pendek sedangkan

rumah kontak, jangka waktu tahunan dan apabila belum habis jangka waktu dan penyewa rumah kontrak bosan, maka penyewa biasanya melakukan oper kontrak dengan pihak lain.³⁶

- c. Ketiga, bahwa garasi tempat parkir rumah kos atau kos-kosan digunakan bersama-sama oleh para penghuni kos, sedangkan rumah kontrak memiliki parkir pribadi.
- d. Keempat, bahwa tagihan listrik dan air di rumah kos biasanya satu meteran digunakan oleh seluruh anak kos sedangkan rumah kontrakan digunakan secara pribadi.
- e. Kelima bahwa, pengawasan oleh pemilik di rumah kos atau kos-kosan maka ada yang dinamakan ibu dan bapak kos sebagai pengelola sekaligus yang mengawasi seluruh penghuni kos sedangkan rumah kontrak sudah seperti milik sendiri, jadi langsung berhubungan dengan RT atau perangkat desa setempat.
- f. Keenam, bahwa kondisi bangunan dalam hal ini rata-rata kondisi bangunan rumah kos menyatu dengan rumah pemilik atau setidaknya dekat dengan rumah pengelola kos, hal ini guna mempermudah dalam mengawasi para penghuni kos, sedangkan rumah kontrak berdiri sendiri.³⁷
- g. Ketujuh, bahwa dapur di rumah kos atau kos-kosan digunakan oleh penghuni kos secara bersama-sama tapi rumah kontrakan memiliki dapur pribadi seperti rumah pada umumnya.

³⁶*Perbedaan Rumah Kontrakan dan Kos*, <http://www.ilmusipil.com>, diakses pada 20 Juni 2020.

³⁷*Ibid*, h. 64.

- h. Kedelapan, bahwa kebebasan tamu rumah kos atau kos-kosan jam dan lokasi penerimaan tamu dibatasi biasanya dengan adanya peraturan kos-kosan, sedangkan rumah kontrak bebas bertamu asalkan masih mematuhi norma agama dan adat setempat.
- i. Kesembilan, yaitu kondisi penyewa rumah kos atau kos-kosan sangat cocok untuk para pelajar, mahasiswa, atau para pekerja yang tinggal di luar daerah, sedangkan rumah kontrak lebih cocok dengan pasangan suami istri atau dapat disebut juga keluarga.

Penataan rumah kos berdasarkan Peraturan Daerah Kota Bandar Lampung Nomor 7 Tahun 2018 tentang Izin Penyelenggaraan dan Penataan Rumah Kos. Sesuai Pasal 6 ayat (1) Setiap pemilik rumah kos wajib memiliki izin penyelenggaraan rumah kos dan ayat (2) Izin penyelenggaraan rumah kos sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan oleh Walikota. Pasal 8 ayat (1) menyatakan bahwa penyelenggara rumah kos yang mengelola 1-5 kamar kos wajib melaporkan penyelenggaraan rumah kos kepada Lurah. Selain itu kewajiban pemilik rumah kos diatur dalam Pasal 10 ayat (1) huruf a-m dan ayat (2).

Sedangkan larangan yang ditetapkan dalam perda ini adalah pada Pasal 12 huruf b menyatakan bahwa pemilik rumah kos dilarang membiarkan penghuni kos laki-laki dan perempuan tinggal dalam satu rumah kos kecuali suami istri yang dibuktikan dengan buku nikah yang sah. Sedangkan larangan bagi penghuni kos diatur dalam Pasal 13 huruf a sampai d.

7. Kewajiban Dan Larangan Rumah Kos

Setiap pemilik rumah kos berkewajiban untuk memiliki izin penyelenggaraan rumah kos yaitu mematuhi ketentuan perizinan penyelenggaraan rumah kos dan menyediakan prasarana penunjang rumah kos meliputi ruang tamu, dapur, MCK, tempat parkir dan sanitasi udara yang baik, memasang papan nama tempat usahanya paling sedikit berisi nama rumah kos dengan mencantumkan izin Walikota pemilik rumah kos harus menyediakan blanko isian/format biodata untuk diisi penghuni rumah kos dan selanjutnya dilaporkan kepada ketua RT setempat paling lambat 1 x 24 jam sejak kedatangannya melaporkan secara tertulis kepada lurah melalui ketua RT terkait dengan jumlah dan identitas penghuni rumah kos setiap 3 (tiga) bulan serta membuat tata tertib/aturan tertulis yang ditempel di rumah kos mudah terlihat sehingga dapat dibaca oleh penghuni maupun tamu serta memberlakukan tata tertib.³⁸

Pemilik wajib menyediakan peralatan dan instalasi listrik yang aman untuk digunakan, menyediakan sarana air bersih yang layak untuk dipergunakan, menyediakan Alat Pemadam Api Ringan (APAR) bagi rumah kost yang memiliki lebih dari 10 kamar, menyediakan tempat penampungan sampah sementara sebelum sampah dibuang ketempat penampungan yang telah disediakan oleh pemerintah daerah pemilik rumah

³⁸*Ibid*, h. 98.

kos wajib mengawasi penghuni agar mentaati peraturan dan tidak melanggar tata tertib memberikan arahan dan bimbingan kepada setiap penghuni kos agar dapat menyesuaikan diri dengan masyarakat sekitar rumah kos dan menerapkan sistem kekeluargaan dalam menyelesaikan masalah dan membuat batas permanen (tembok/kayu) yang tidak tembus pandang apabila terdapat lingkungan hunian rumah kos yang berbeda jenis kelamin. Pemilik Rumah Kos yang mengelola lebih dari 10 (sepuluh) Kamar berkewajiban membayar pajak hotel sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.³⁹

Larangan bagi pemilik rumah kos yaitu melanggar ketentuan perizinan terkait penyelenggaraan rumah kos membiarkan penghuni kos laki-laki dan perempuan tinggal dalam satu rumah kos kecuali suami istri yang dibuktikan dengan buku nikah yang sah, dalam hal penghuni kos adalah laki-laki dan perempuan yang tinggal dalam satu kamar kos tetapi terdapat hubungan darah, wajib dibuktikan dengan Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga.

Bersikap diskriminatif terhadap penghuni/penyewa rumah kos, membiarkan/melindungi penghuni kos yang melanggar peraturan/tata tertib yang berlaku dan menjadikan rumah kos sebagai tempat kegiatan judi, prostitusi, asusila dan tindakan lainnya yang melanggar hukum. mengurangi jumlah kamar kos tanpa mendapat persetujuan secara tertulis dari Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu.

³⁹Peraturan Pemerintah Nomor 7 Tahun 2018 Tentang Izin Penyelenggaraan dan Penataan Rumah Kos, Pasal 10.

mengalihkan kepemilikan kamar kos ataupun mengalihkan izin penyelenggaraan rumah kos kepada pihak lain, ataupun tindakan yang patut dicurigai merupakan upaya untuk menghindari kewajiban pajak tanpa mendapat persetujuan tertulis dari Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu.

C. Hukum Islam

1. Pengertian dan Kedudukannya

Bagi setiap muslim segala apa yang dilakukan dalam kehidupannya harus sesuai dengan kehendak Allah SWT sebagai realitas dari keimanan kepada-Nya. Kehendak atau titah Allah yang berhubungan dengan perbuatan manusia, di kalangan ahli ushul di sebut “hukum syara” sedangkan bagi kalangan ahli fiqh “hukum syara” adalah pengaruh titah Allah terhadap kehendak perbuatan manusia tersebut. Seluruh kehendak Allah tentang perbuatan manusia itu pada dasarnya terdapat dalam al-Qur’an dan penjelasannya dalam sunnah nabi, tidak ada yang luput satu pun dari al-Qur’an. Namun al-Qur’an itu bukanlah kitab hukum dalam pengertian ahli fiqh karena di dalamnya hanya terkandung titah dalam bentuk suruhan dan larangan atau ungkapan lain yang bersamaan dengan itu, dengan istilah lain al-Qur’an itu mengandung norma hukum.⁴⁰

Jika kita berbicara tentang hukum, secara sederhana segera terlintas dalam pikiran kita peraturan-peraturan atau seperangkat norma yang mengatur tingkah laku manusia dalam masyarakat, baik peraturan atau

⁴⁰Khutbuddin Aibak, *Metodologi Pembaruan Hukum Islam*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008), h. 1.

norma itu berupa kenyataan yang tumbuh dan berkembang dalam masyarakat maupun peraturan atau norma yang dibuat dengan cara tertentu dan diteguhkan oleh penguasa. Bentuknya mungkin berupa hukum yang tidak tertulis seperti hukum adat, mungkin juga berupa hukum yang tertulis dalam peraturan-peraturan seperti hukum barat. Dalam konsepsi perundang-undangan yang diatur oleh hukum hanyalah hubungan manusia dengan manusia lain dan benda dalam masyarakat.⁴¹

Definisi hukum Islam adalah syariat yang berarti aturan yang diadakan oleh Allah untuk umat-Nya yang dibawa oleh seorang Nabi SAW, baik hukum yang berhubungan dengan kepercayaan (*aqidah*) maupun hukum-hukum yang berhubungan dengan *amaliyah* (perbuatan) yang dilakukan oleh umat Muslim semuanya.

Hukum Islam bukan hanya sebuah teori saja namun adalah sebuah aturan-aturan untuk diterapkan di dalam sendi kehidupan manusia. Karena banyak ditemui permasalahan-permasalahan, umumnya dalam bidang agama yang sering kali membuat pemikiran umat Muslim yang cenderung kepada perbedaan.

Islam adalah agama yang sempurna yang ajarannya mencakup seluruh aspek kehidupan manusia, mengatur hal-hal kecil sampai hal-hal yang besar.⁴² Salah satu bidang yang diatur adalah masalah aturan atau

⁴¹Muhammad Daud Ali, *Hukum Islam: Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Islam di Indonesia*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2005), h. 43

⁴²*Ibid*, h. 44.

hukum baik yang berlaku secara individual maupun sosial, atau lebih tepatnya Islam mengatur kehidupan bermasyarakat.⁴³

Adapun hukum Islam biasanya disebut dengan beberapa istilah atau nama yang masing-masing menggambarkan sisi atau karakteristik tertentu hukum tersebut. Setidaknya ada empat nama yang sering disebut atau dikaitkan kepada hukum Islam yaitu Syariah, *fiqh*, hukum syara', dan *qanun*.⁴⁴ Dalam arti lain disebutkan, hukum Islam adalah hukum yang bersumber dari dan menjadi bagian agama Islam.

Dalam sistem hukum Islam ada lima kaidah yang dipergunakan sebagai patokan mengukur perbuatan manusia baik di bidang ibadah maupun lapangan muamalah. Kelima jenis kaidah tersebut disebut *ak-ahkam al-khamsah* atau penggolongan hukum yang lima yaitu *ja'iz* atau *mubah* atau ibadah, *sunnah*, *makruh*, *wajib*, dan *haram*.

Penggolongan hukum yang lima atau disebut juga lima kategori hukum, di dalam kepustakaan hukum Islam juga disebut dengan hukum *taklifi* yakni norma atau kaidah hukum Islam yang mungkin mengandung kewenangan terbuka, yaitu kebebasan memilih untuk melakukan atau tidak suatu perbuatan, yaitu disebut *ja'iz*, *mubah* atau ibadah. Mungkin juga hukum *taklifi* itu mengandung ajuran yang jelas manfaatnya bagi pelaku. Mungkin juga mengandung kaidah yang jelas tidak berguna akan merugikan orang yang melakukan nya. Mungkin juga mengandung perintah wajib dilakukan dan mengandung larangan untuk dilakukan.

⁴³Ismail Nawawi, *Fiqh Muamalah (Klasik dan Kontemporer)*, (Surabaya: Ghalia Indonesia, 2012), h. 3.

⁴⁴Mustofa, Abdul Wahid, *Hukum Islam Kontemporer*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), h. 3.

Pengertian hukum Islam atau syariat Islam adalah sistem kaidah-kaidah yang didasarkan pada wahyu Allah SWT dan sunnah Rasul mengenai tingkah laku *mukallaf* (orang yang sudah dapat dibebani kewajiban) yang diakui dan diyakini yang mengikat bagi semua pemeluknya, dalam hal ini mengacu pada apa yang telah dilakukan oleh Rasul untuk melaksanakannya secara total. Syariat menurut istilah berarti hukum-hukum yang diperintahkan Allah SWT untuk umatnya yang dibawa oleh seorang nabi baik yang berhubungan dengan kepercayaan (*aqidah*) maupun yang berhubungan dengan *amaliyah*.⁴⁵

Jika kita pelajari dengan seksama ketetapan Allah SWT dan ketentuan rasul-Nya yang terdapat di dalam al-Qur'an dan kitab-kitab hadist yang sahih, kita segera dapat mengetahui tujuan hukum Islam. Secara umum sering dirumuskan bahwa tujuan hukum Islam adalah kebahagiaan hidup manusia di dunia dan di akhir akhirat kelak, dengan jalan mengambil (segala) yang bermanfaat dan mencegah atau menolak yang mudarat, yaitu yang tidak berguna bagi hidup dan kehidupan. Dengan kata lain, tujuan hukum Islam adalah kemaslahatan hidup manusia, baik rohani maupun jasmani, individual dan sosial. Kemaslahatan itu tidak hanya untuk kehidupan di dunia ini saja tetapi juga untuk kehidupan yang kekal di akhirat kelak. Abu Ishaq ash-Shabiti merumuskan lima tujuan hukum Islam yakni memelihara agama, jiwa, akal, keturunan dan harta. Yang (kemudian) disepakati oleh ilmuan hukum Islam itu di dalam kepustakaan disebut *al-*

⁴⁵Eva Iryani, *Hukum Islam Demokrasi dan Hak Asasi Manusia*, (Jurnal Ilmiah Universitas Batanghari Jambi Vol.17 No. 2, 2017), h. 24.

maqashid al-khamsah atau *al-maqasid al-syari'ah* (tujuan-tujuan hukum Islam).

Pemeliharaan agama merupakan tujuan pertama hukum Islam. Sebabnya adalah karena agama merupakan pedoman hidup manusia, dan di dalam agama Islam selain komponen-komponen akidah yang merupakan pegangan hidup setiap muslim serta akhlak yang merupakan sikap hidup seorang muslim, terdapat juga syariat yang merupakan jalan hidup seorang muslim baik dalam berhubungan dengan tuhan nya maupun dalam berhubungan dengan manusia lain dan benda dalam masyarakat. Karena itulah maka hukum Islam wajib melindungi agama yang dianut oleh seseorang dan menjamin kemerdekaan setiap orang untuk beribadah menurut keyakinan (agamanya).⁴⁶

Pemeliharaan jiwa merupakan tujuan kedua dalam hukum Islam. Karena itu hukum Islam wajib memelihara hak manusia untuk hidup dan mempertahankan membunuh, hal tersebut termaktub dalam firman Allah SWT Q.S al-Isra ayat 33:

وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَ الَّتِي حَرَّمَ اللَّهُ إِلَّا بِالْحَقِّ وَمَنْ قُتِلَ مَظْلُومًا فَقَدْ جَعَلْنَا
لَوْلِيهِ سُلْطَانًا فَلَا يُسْرِفُ فِي الْقَتْلِ إِنَّهُ كَانَ مَنْصُورًا ﴿٣٣﴾

Artinya: Dan janganlah kamu membunuh jiwa yang diharamkan Allah (membunuhnya), melainkan dengan suatu (alasan) yang benar. Dan barangsiapa dibunuh secara zalim, maka sesungguhnya Kami

⁴⁶Muhammad Daud Ali, *Hukum Islam: Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Islam di Indonesia*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada 2005), h. 43.

telah memberi kekuasaan kepada ahli warisnya, tetapi janganlah ahli waris itu melampaui batas dalam membunuh. Sesungguhnya ia adalah orang yang mendapat pertolongan. (Q.S. Al-isra': 33). Sebagai upaya menghilangkan jiwa manusia dan melindungi berbagai sarana yang dipergunakan oleh manusia untuk mempertahankan kemaslahatan hidupnya.⁴⁷

Pemeliharaan akal sangat dipentingkan oleh hukum Islam, karena dengan menggunakan akalnya, manusia dapat mengembangkan ilmu pengetahuan teknologi. Tanpa akal, manusia tidak mungkin pula menjadi pelaku dan pelaksana hukum Islam. Oleh karena itu, pemeliharaan akal menjadi salah satu tujuan hukum Islam. Oleh karena itu, pemeliharaan akal menjadi salah satu tujuan hukum Islam. Penggunaan akal itu harus diarahkan pada hal-hal atau sesuatu yang bermanfaat bagi kepentingan hidup manusia, tidak untuk hal-hal yang merugikan kehidupan manusia. Dan untuk memelihara akal itulah maka hukum Islam melarang orang meminum setiap minuman yang memabukkan yang disebut dengan istilah khamr dalam Q.S al-Maidah ayat 90:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِنَّمَا الْحَمْرُ وَالْمَيْسِرُ وَالْأَنْصَابُ وَالْأَزْلَمُ رَجْسٌ
مِّنْ عَمَلِ الشَّيْطَانِ فَاجْتَنِبُوهُ لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ ﴿٩٠﴾

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, sesungguhnya (meminum) khamar, berjudi, (berkorban untuk) berhala, mengundi nasib dengan panah, adalah termasuk perbuatan syaitan. Maka jauhilah perbuatan-

⁴⁷Ibid., h. 44.

perbuatan itu agar kamu mendapat keberuntungan.(Q.S. Al-Maidah: 90)

Pemeliharaan keturunan, agar kemudian darah dapat dijaga dan kelanjutan umat manusia dapat diteruskan, merupakan tujuan keempat hukum Islam. Hal ini tercermin dalam hubungan darah yang menjadi syarat untuk mendapat saling mewarisi. Q.S an-Nisa ayat 11:

يَا أَيُّهَا النَّاسُ اتَّقُوا رَبَّكُمُ الَّذِي خَلَقَكُمْ مِنْ نَفْسٍ وَاحِدَةٍ وَخَلَقَ مِنْهَا زَوْجَهَا وَبَثَّ مِنْهُمَا رِجَالًا كَثِيرًا وَنِسَاءً ۚ وَاتَّقُوا اللَّهَ الَّذِي تَسَاءَلُونَ بِهِ وَالْأَرْحَامَ إِنَّ اللَّهَ كَانَ عَلَيْكُمْ رَقِيبًا ﴿١١﴾

Artinya: Allah mensyariatkan bagimu tentang (pembagian pusaka untuk) anak-anakmu. Yaitu: bahagian seorang anak lelaki sama dengan bagahian dua orang anak perempuan; dan jika anak itu semuanya perempuan lebih dari dua, maka bagi mereka dua pertiga dari harta yang ditinggalkan; jika anak perempuan itu seorang saja, maka ia memperoleh separo harta. Dan untuk dua orang ibu-bapa, bagi masing-masingnya seperenam dari harta yang ditinggalkan, jika yang meninggal itu mempunyai anak; jika orang yang meninggal tidak mempunyai anak dan ia diwarisi oleh ibu-bapanya (saja), maka ibunya mendapat sepertiga; jika yang meninggal itu mempunyai beberapa saudara, maka ibunya mendapat seperenam. (Pembagian-pembagian tersebut di atas) sesudah dipenuhi wasiat yang ia buat atau (dan) sesudah dibayar hutangnya. (Tentang) orang tuamu dan anak-anakmu, kamu tidak mengetahui siapa di antara mereka yang lebih dekat (banyak) manfaatnya bagimu. Ini adalah ketetapan dari Allah. Sesungguhnya Allah Maha Mengetahui lagi Maha Bijaksana.(Q.S. an-Nisa:11)

Hukum kekeluargaan kewarisan Islam adalah hukum-hukum yang secara khusus diciptakan Allah SWT untuk memelihara kemurnian darah dan kemaslahatan keturunan. Dalam hubungan ini perlu dicatat bahwa

dalam al-Qur'an, ayat-ayat hukum mengenai kedua bagian hukum Islam ini diatur lebih rinci dan pasti dibandingkan dengan syat-ayat hukum lainnya. Maksudnya adalah agar pemeliharaan dan kelanjutan keturunan dapat berlangsung dengan sebaik-baiknya.⁴⁸

Pemeliharaan harta adalah tujuan kelima hukum Islam. Menurut ajaran Islam, harta adalah pemberian Tuhan kepada manusia, agar manusia dapat mempertahankan hidup dan melangsungkan kehidupannya. Oleh karena itu, hukum Islam melindungi hak manusia untuk memperoleh harta dengan cara-cara yang halal dan sah serta melindungi kepentingan harta seseorang, masyarakat dan Negara, misalnya dari penipuan. Q.S an-Nisa ayat 29:



يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ
تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ
رَحِيمًا

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu. (Q.S. an-Nisa:29).

Dan kejahatan lain terhadap harta orang lain. Pemeliharaan harta seseorang setelah meninggal dunia pun diatur secara rinci oleh hukum Islam

⁴⁸Muhammad Daud ali, *Hukum Islam: Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Islam di Indonesia*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada 2005), h. 64.

agar peralihan itu dapat berlangsung dengan baik dan adil berdasarkan fungsi dan tanggung jawab seseorang dalam kehidupan rumah tangga dan masyarakat.

a. Prinsip-Prinsip Hukum Islam

Prinsip-prinsip hukum Islam menurut Juhaya S. Praja adalah sebagai berikut:

1) Prinsip Tauhid

Tauhid adalah prinsip umum hukum Islam. Prinsip ini menyatakan bahwa semua manusia ada di bawah satu ketetapan yang sama, yaitu ketetapan tauhid yang dinyatakan dalam kalimat: la ilaha illa Allah (Tidak ada tuhan selain Allah). Prinsip ini ditarik dari firman Allah SWT di dalam Q.S al-Isra' ayat 64:

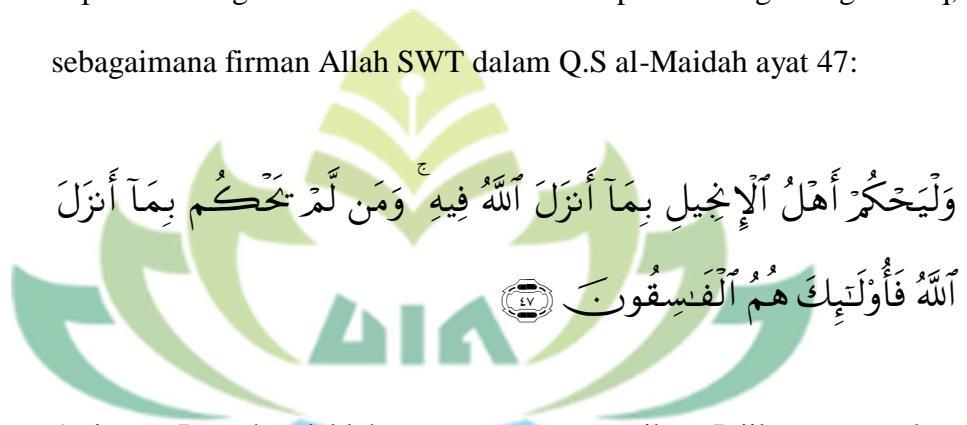
وَأَسْتَفْزِرُ مَنْ أَسْتَطَعْتَ مِنْهُمْ بِصَوْتِكَ وَأَجْلِبَ عَلَيْهِمُ بِخَيْلِكَ وَرَجِلِكَ
وَشَارِكُهُمْ فِي الْأَمْوَالِ وَالْأَوْلَادِ وَعِدَّهُمْ ۚ وَمَا يَعِدُهُمُ الشَّيْطَانُ إِلَّا
غُرُورًا ﴿٦٤﴾

Artinya: Dan hasunglah siapa yang kamu sanggupi di antara mereka dengan ajakanmu, dan kerahkanlah terhadap mereka pasukan berkuda dan pasukanmu yang berjalan kaki dan berserikatlah dengan mereka pada harta dan anak-anak dan beri janjilah mereka. Dan tidak ada yang dijanjikan oleh syaitan kepada mereka melainkan tipuan belaka.(Q.S. Al-Isra': 64).

Berdasarkan atas prinsip tauhid ini, maka pelaksanaan hukum Islam merupakan ibadah. Dalam arti perhambaan manusia dan

penyerahan dirinya kepada Allah SWT sebagai manifestasi kesyukuran kepada-Nya. Dengan demikian tidak boleh terjadi setiap mentuhankan sesama manusia dan atau sesama makhluk lainnya. Pelaksanaan hukum Islam adalah ibadah dan penyerahan diri manusia kepada keseluruhan kehendak-Nya.⁴⁹

Berdasarkan prinsip tauhid ini melahirkan asas hukum ibadah, yaitu asas kemudahan atau meniadakan kesulitan. Barang siapa yang tidak menghukumi dengan hukum Allah SWT maka orang tersebut dapat dikategorikan ke dalam kelompok orang-orang fasiq, sebagaimana firman Allah SWT dalam Q.S al-Maidah ayat 47:



Artinya: Dan hendaklah orang-orang pengikut Injil, memutuskan perkara menurut apa yang diturunkan Allah didalamnya. Barangsiapa tidak memutuskan perkara menurut apa yang diturunkan Allah, maka mereka itu adalah orang-orang yang fasik. (Q.S al-Maidah: 47).

Dan prinsip tauhid ini, maka lahirilah prinsip khusus yang merupakan kelanjutan dari prinsip tauhid ini, umpamanya yang berlaku dalam fiqh ibadah sebagai berikut:

⁴⁹Farhan, "Prinsip-Prinsip Hukum Islam", (On-line), tersedia di <https://prinsip-prinsip-hukum-islam.com> (6 September 2020).

- a) Prinsip pertama berhubungan langsung dengan Allah SWT tanpa perantara, artinya bahwa tidak seorangpun manusia dapat menjadikan dirinya sebagai dzat yang wajib disembah.
- b) Prinsip kedua, beban hukum (ta'lify) ditujukan untuk memelihara akidah dan iman, pensucian jiwa dan pembentukan pribadi yang luhur artinya hamba Allah SWT dibebani ibadah sebagai bentuk/aktualisasi dari syukur atas nikmat Allah SWT.

Berdasarkan prinsip tauhid ini melahirkan asas hukum ibadah, yaitu asas kemudahan/meniadakan kesulitan. Dari asas hukum tersebut terumuskan kaidah-kaidah hukum ibadah sebagai berikut:

- a) Al-ashlu fi al-ibadati taqifu wal ittiba' yaitu pada pokoknya ibadah itu tidak wajib dilaksanakan, dan pelaksanaan ibadah itu hanya mengikuti apa saja yang diperintahkan Allah SWT dan Rasul-Nya.
- b) Al-Masaqqah tujlibu at-taysir, yaitu kesulitan dalam melaksanakan ibadah akan mendatangkan kemudahan.

2) Prinsip Keadilan

Keadilan dalam bahasa Salaf adalah *al-mizan* (keseimbangan atau moderasi). Kata keadilan dalam al-Qur'an kadang disamakan dengan *al-qist* yang berarti keadilan di dalam al-Qur'an terdapat dalam Q.S asy-Syura ayat 17 dan al-Hadid ayat 25:

الْقَدْ أَرْسَلْنَا رُسُلَنَا بِالْبَيِّنَاتِ وَأَنْزَلْنَا مَعَهُمُ الْكِتَابَ وَالْمِيزَانَ
لِيُقُومَ النَّاسُ بِالْقِسْطِ ^ط وَأَنْزَلْنَا الْحَدِيدَ فِيهِ بَأْسٌ شَدِيدٌ وَمَنْفَعُ
لِلنَّاسِ وَلِيَعْلَمَ اللَّهُ مَنْ يَنْصُرُهُ وَرُسُلَهُ بِالْغَيْبِ ^ج إِنَّ اللَّهَ قَوِيٌّ عَزِيزٌ



Artinya: Allah-lah yang menurunkan kitab dengan (membawa) kebenaran dan (menurunkan) neraca (keadilan). Dan tahukah kamu, boleh jadi hari kiamat itu (sudah) dekat? (Q.S. as-Syura: 17).

اللَّهُ الَّذِي أَنْزَلَ الْكِتَابَ بِالْحَقِّ وَالْمِيزَانَ ^ط وَمَا يُدْرِيكَ لَعَلَّ السَّاعَةَ



Artinya: Sesungguhnya Kami telah mengutus rasul-rasul Kami dengan membawa bukti-bukti yang nyata dan telah Kami turunkan bersama mereka Al Kitab dan neraca (keadilan) supaya manusia dapat melaksanakan keadilan. Dan Kami ciptakan besi yang padanya terdapat kekuatan yang hebat dan berbagai manfaat bagi manusia, (supaya mereka mempergunakan besi itu) dan supaya Allah mengetahui siapa yang menolong (agama)Nya dan rasul-rasul-Nya padahal Allah tidak dilihatnya. Sesungguhnya Allah Maha Kuat lagi Maha Perkasa. (Q.S. al-Hadid: 25).

Keadilan pada umumnya berkonotasi dalam penetapan hukum atau kebijaksanaan raja. Akan tetapi, keadilan dalam hukum Islam meliputi beberapa aspek. Prinsip keadilan ketika dimaknai sebagai prinsip moderasi, menurut Wabbah Al-Zuhaili bahwa perintah Allah SWT ditujukan bukan karena esensinya, sebab Allah SWT tidak

mendapat keuntungan dari ketaatan dan tidak pula mendapatkan kemudaran dari perbuatan maksiat tersebut. Namun ketaatan tersebut hanyalah sebagai jalan untuk memperluas perilaku dan cara pendidikan yang dapat membawa kebaikan bagi individu dan masyarakat.

Penggunaan kata keadilan dapat dijumpai di dalam beberapa firman Allah SWT. Salah satunya di dalam Q.S al-Maidah ayat 8, yang memiliki kecenderungan mengikuti hawa nafsu, adanya kecintaan dan kebencian memungkinkan manusia tidak bertindak adil dan mendahulukan kebatilan daripada kebenaran dalam berinteraksi. Allah berfirman dalam Q.S al-Maidah ayat 8:



Artinya: Hai orang-orang yang beriman hendaklah kamu jadi orang-orang yang selalu menegakkan (kebenaran) karena Allah, menjadi saksi dengan adil. Dan janganlah sekali-kali kebencianmu terhadap sesuatu kaum, mendorong kamu untuk berlaku tidak adil. Berlaku adillah, karena adil itu lebih dekat kepada takwa. Dan bertakwalah kepada Allah, sesungguhnya Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan. (Q.S. al-Maidah: 8)

Perintah kepada manusia agar berlaku adil dalam segala hal terutama kepada mereka yang mempunyai kekuasaan atau yang berhubungan dengan kekuasaan dan dalam bermuamalah (berdagang), hal tersebut terdapat di dalam firman Allah SWT dalam Q.S al-An'am ayat 152:

وَلَا تَقْرَبُوا مَالَ الْيَتِيمِ إِلَّا بِالَّتِي هِيَ أَحْسَنُ حَتَّىٰ يَبْلُغَ أَشُدَّهُ ۚ وَأَوْفُوا
الْكَيْلَ وَالْمِيزَانَ بِالْقِسْطِ ۚ لَا تَكْلِفُ نَفْسًا إِلَّا وُسْعَهَا ۚ وَإِذَا قُلْتُمْ
فَاعْدِلُوا وَلَوْ كَانَ ذَا قُرْبَىٰ ۚ وَبِعَهْدِ اللَّهِ أَوْفُوا ۚ ذَٰلِكُمْ وَصَلْتُكُمْ بِهِ ۚ
لَعَلَّكُمْ تَذَكَّرُونَ ﴿١٥٢﴾

Artinya: Dan janganlah kamu dekati harta anak yatim, kecuali dengan cara yang lebih bermanfaat, hingga sampai ia dewasa. Dan sempurnakanlah takaran dan timbangan dengan adil. Kami tidak memikulkan beban kepada seseorang melainkan sekedar kesanggupannya. Dan apabila kamu berkata, maka hendaklah kamu berlaku adil, kendatipun ia adalah kerabat(mu), dan penuhilah janji Allah. Yang demikian itu diperintahkan Allah kepadamu agar kamu ingat. (Q.S. al-An'am: 152)

Keadilan yang berarti dipenuhi antara kewajiban yang harus dipenuhi manusia (mukalaf) dengan kemampuan manusia untuk menunaikan kewajiban tersebut. Dari prinsip keadilan ini lahir kaidah yang menyatakan hukum Islam dalam praktiknya dapat berbyat sesuai dengan ruang dan waktu, yakni suatu kaidah yang menyatakan elastisitas hukum Islam dan kemudahan dalam melaksanakannya sebagai kelanjutan dari prinsip keadilan. Artinya, perkara-perkara dalam hukum

Islam apabila telah menyempit maka menjadi luas, dan apabila perkara-perkara itu telah meluas maka akan kembali menyempit.

- a) Prinsip Amar Ma'ruf Nahi Mungkar (memerintahkan kepada kebaikan dan mencegah kejahatan)

Hukum Islam digerakkan untuk merekayasa umat manusia untuk menuju tujuan yang baik dan benar yang dikehendaki dan diridai Allah SWT, dalam filsafat hukum Barat diartikan sebagai fungsi *sozial engineering* hukum. Prinsip amar ma'ruf nahi mungkar di dasarkan pada Q.S al-Imran ayat 110:

كُنْتُمْ خَيْرَ أُمَّةٍ أُخْرِجَتْ لِلنَّاسِ تَأْمُرُونَ بِالْمَعْرُوفِ وَتَنْهَوْنَ عَنِ الْمُنْكَرِ وَتُؤْمِنُونَ بِاللَّهِ وَلَوْ ءَامَنَ أَهْلُ الْكِتَابِ لَكَانَ خَيْرًا لَهُمْ مِّنْهُمْ الْمُؤْمِنُونَ وَأَكْثَرُهُمُ الْفَاسِقُونَ ﴿١١٠﴾

Artinya: kamu adalah umat yang terbaik yang dilahirkan untuk manusia, menyuruh kepada yang ma'ruf, dan mencegah dari yang munkar, dan beriman kepada Allah. Sekiranya ahli kitab beriman, tentulah itu lebih baik bagi mereka, di antara mereka ada yang beriman, dan kebanyakan mereka adalah orang-orang yang fasik. (Q.S. al-Imran : 110).

- b) Prinsip Kebebasan atau Kemerdekaan

Prinsip kebebasan dalam hukum Islam menghendaki agar agama atau hukum Islam disiarkan tidak berdasarkan paksaan, tetapi berdasarkan penjelasan, demonstrasi, argumentasi. Kebebasan yang menjadi prinsip hukum Islam adalah kebebasan dalam arti luas yang mencakup berbagai macamnya, baik kebebasan individual maupun kebebasan komunal. Kebebasan beragama dalam Islam dijamin

berdasarkan prinsip tidak ada paksaan dalam beragama. Q.S al Baqarah ayat 256:

لَا إِكْرَاهَ فِي الدِّينِ ۚ قَدْ تَبَيَّنَ الرُّشْدُ مِنَ الْغَيِّ ۚ فَمَنْ يَكْفُرْ بِالطَّاغُوتِ
وَيُؤْمِنْ بِاللَّهِ فَقَدْ اسْتَمْسَكَ بِالْعُرْوَةِ الْوُثْقَىٰ لَا انْفِصَامَ لَهَا ۗ وَاللَّهُ
سَمِيعٌ عَلِيمٌ ﴿٢٥٦﴾

Artinya: Tidak ada paksaan untuk (memasuki) agama (Islam); sesungguhnya telah jelas jalan yang benar daripada jalan yang sesat. Karena itu barangsiapa yang ingkar kepada Thaghut dan beriman kepada Allah, maka sesungguhnya ia telah berpegang kepada buhul tali yang amat kuat yang tidak akan putus. Dan Allah Maha Mendengar lagi Maha Mengetahui.

c) Prinsip persamaan /Egalite

Prinsip persamaan yang paling nyata terdapat dalam konstitusi madinah yakni prinsip Islam menentang perbudakan dan penghisapan darah manusia atas manusia. Prinsip persamaan ini merupakan bagian penting dalam pembinaan dan pengembangan hukum Islam dalam menggerakkan dan kontrol sosial, tetapi bukan berarti tidak pula mengenal stratifikasi sosial seperti komunis. Kemuliaan manusia bukanlah karena ras dan warna kulit. Kemuliaan manusia adalah karena dzat manusia itu. Islam memiliki kecenderungan pada persamaan, tetapi tidak menghendaki penyamarataan.

Kelebihan seseorang terhadap orang lain dalam persaudaraan yang esar tergantung pada kebangsaanya, tetapi dalam hal menjalankan kewajiban atau kemuliaan akhlak. Contohnya, Islam membolehkan pemilikan pribadi dan perbedaan dalam ekonomi dengan batas-batas wajar di masyarakat, agar tersedia kesempatan bagi individu untuk mengembangkan dan memanfaatkan sifat-sifatnya yang mulia. Dalam tanggung jawab pelaku usaha, ia harus menghargai hak-hak konsumen dengan berlaku jujur dan adil. Tidak boleh ada perbedaan yang berlebihan diantara konsumen yang satu dengan yang lainnya.

d) Prinsip ta'awun (tolong menolong)

Prinsip ini memiliki makna saling membantu antara sesama manusia yang diarahkan sesuai prinsip tauhid, terutama dalam peningkatan kebaikan dan ketakwaan kepada Allah SWT. Prinsip ini menghendaki kaum muslim berada saling tolong menolong dalam kebaikan dan ketakwaan. Q.S al-Maidah ayat 2:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَحِلُّوا شَعِيرَ اللَّهِ وَلَا الشَّهْرَ الْحَرَامَ وَلَا الْهَدْيَ وَلَا
الْقَلَئِدَ وَلَا ءَامِينَ الْبَيْتِ الْحَرَامَ يَبْتَغُونَ فَضْلًا مِّن رَّبِّهِمْ وَرِضْوَانًا وَإِذَا
حَلَلْتُمْ فَاصْطَادُوا ؕ وَلَا تَجْرِمَنَّكُمْ شَنَاٰنُ قَوْمٍ أَن صَدُّوكُمْ عَنِ
الْمَسْجِدِ الْحَرَامِ أَن تَعْتَدُوا ؕ وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ ؕ وَلَا تَعَاوَنُوا
عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ ؕ وَاتَّقُوا اللَّهَ ؕ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ ﴿٢﴾

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu melanggar syi'ar-syi'ar Allah, dan jangan melanggar kehormatan bulan-bulan haram, jangan (mengganggu) binatang-binatang had-ya,

dan binatang-binatang qalaa-id, dan jangan (pula) mengganggu orang-orang yang mengunjungi Baitullah sedang mereka mencari kurnia dan keridhaan dari Tuhannya dan apabila kamu telah menyelesaikan ibadah haji, maka bolehlah berburu. Dan janganlah sekali-kali kebencian(mu) kepada sesuatu kaum karena mereka menghalang-halangi kamu dari Masjidilharam, mendorongmu berbuat aniaya (kepada mereka). Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. Dan bertakwalah kamu kepada Allah, sesungguhnya Allah amat berat siksa-Nya. (Q.S. al-Maidah: 2).

Kelanjutan prinsip ta'awun dikenal prinsip khusus asas *tabaadulul manafi* yang berarti segala bentuk kegiatan muamalah harus memberikan keuntungan dan manfaat bersama bagi pihak-pihak yang terlibat. Asas ini bertujuan menciptakan kerjasama antar individu atau pihak-pihak dalam masyarakat dalam rangka saling memenuhi diperluannya masing-masing dalam kesejahteraan bersama.

Asas *tabadalul manafi* ini juga merupakan kelanjutan dari prinsip hukum Islam yang menyatakan bahwa segala sesuatu yang ada di langit dan di bumi pada hakikatnya adalah milik Allah SWT. Manusia sama sekali bukan pemilik yang berhak sepenuhnya atas harta yang ada di bumi, melainkan hanya sebagai pemilik hak memanfaatkannya. Oleh karena itu, manusia selain mempunyai hak memanfaatkan segala yang ada di bumi, harus menghargai hak orang-orang lain dan lingkungannya. Kemanfaatan harus diraih oleh berbagai pihak dengan cara saling menolong, tidak boleh eksploitasi, penipuan dan berbagai bentuk kecurangan.

e) Prinsip Toleransi dan Larangan Mendzalimi Sesama

Prinsip toleransi yang dikehendaki Islam adalah toleransi yang menjamin tidak terselenggaranya hak-hak Islam dan umatnya, tegasnya toleransi hanya dapat diterima apabila tidak merugikan sesama agama Islam.

Wabbah Al-Zuhaili memaknai prinsip toleransi tersebut pada tataran penerapan ketentuan al-Qur'an dan Hadist yang menghindari kesempitan dan kesulitan, sehingga seseorang tidak mempunyai alasan dan jalan untuk meninggalkan syariat ketentuan hukum Islam. Dan lingkup toleransi tersebut tidak hanya pada persoalan ibadah saja, tetapi mencakup seluruh ketentuan hukum Islam baik muamalah sipil, hukum pidana, ketetapan peradilan dan lain sebagainya.⁵⁰

b. Asas-Asas Hukum Islam

Perkataan asas berasal dari bahasa Arab, asasan artinya dasar, basis, pondasi. Kalau dihubungkan dengan sistem berfikir, yang dimaksud dengan asas adalah landasan yang sangat mendasar. Oleh karena itu, di dalam bahasa Indonesia, asas mempunyai arti dasar, alas dan pondamen atau pondasi.⁵¹ Jika asas dihubungkan dengan hukum, yang dimaksud dengan asas adalah kebenaran yang dipergunakan sebagai tumpuan berfikir dan alasan pendapat, terutama dalam penegakan dan pelaksanaan hukum.

⁵⁰Muhammad Daud Ali, *Prinsip-Prinsip Hukum Islam*, Ibid, h. 115.

⁵¹Poewardaminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1976), h. 60.

Asas hukum Islam berasal dari sumber hukum Islam terutama al-Qur'an dan Hadist yang dikembangkan oleh akal pikiran orang yang memenuhi syarat untuk berijtihad. Asas-asas hukum Islam banyak, disamping asas-asas yang berlaku umum, masing-masing bidang dan lapangan mempunyai asasnya sendiri-sendiri.⁵² Asas-asas hukum Islam yang meliputi semua bidang dan segala lapangan hukum Islam yang meliputi:

1) Asas keadilan

Asas keadilan merupakan asas yang sangat penting dalam hukum Islam. Demikian pentingnya, sehingga ia dapat disebut sebagai asas semua asas hukum Islam. Allah SWT berfirman dalam Q.S Shad ayat 26:



يٰۤاٰدٰوُدُ اِنَّا جَعَلْنٰكَ خَلِيْفَةً فِى الْاَرْضِ فَاَحْكُم بَيْنَ النَّاسِ بِالْحَقِّ وَلَا تَتَّبِعِ الْهَوٰى فَيُضِلَّكَ عَنْ سَبِيْلِ اللّٰهِ ۚ اِنَّ الَّذِيْنَ يَضِلُّوْنَ عَنْ سَبِيْلِ اللّٰهِ لَهُمْ عَذَابٌ شَدِيْدٌۢ بِمَا نَسُوْا يَوْمَ الْحِسَابِ ﴿٢٦﴾

Artinya: Hai Daud, sesungguhnya Kami menjadikan kamu khalifah (penguasa) di muka bumi, maka berilah keputusan (perkara) di antara manusia dengan adil dan janganlah kamu mengikuti hawa nafsu, karena ia akan menyesatkan kamu dari jalan Allah. Sesungguhnya orang-orang yang sesat dari jalan Allah akan mendapat azab yang berat, karena mereka melupakan hari perhitungan. (Q.S Shad: 26).

⁵²Muhammad Daud Ali, *Hukum Islam*, Ibid, h. 117.

2) Asas Kepastian Hukum

Asas kepastian hukum terdapat di dalam Q.S al-Isra ayat 15:

مَنْ أَهْتَدَىٰ فَإِنَّمَا يَهْتَدِي لِنَفْسِهِ ۚ وَمَنْ ضَلَّٰ فَإِنَّمَا يَضِلُّ عَلَيْهَا ۚ
وَلَا تَزِرُ وَازِرَةٌ وِزْرَ أُخْرَىٰ ۚ وَمَا كُنَّا مُعَذِّبِينَ حَتَّىٰ نَبْعَثَ رَسُولًا ﴿١٥﴾

Artinya: Barangsiapa yang berbuat sesuai dengan hidayah (Allah), maka sesungguhnya dia berbuat itu untuk (keselamatan) dirinya sendiri; dan barangsiapa yang sesat maka sesungguhnya dia tersesat bagi (kerugian) dirinya sendiri. Dan seorang yang berdosa tidak dapat memikul dosa orang lain, dan Kami tidak akan mengazab sebelum Kami mengutus seorang rasul. (Q.S al-Isra: 15).

3) Asas Kemanfaatan

Asas kemanfaatan ini ditarik dari Q.S al-Baqarah ayat 178:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا كُتِبَ عَلَيْكُمُ الْقِصَاصُ فِي الْقَتْلِ ۚ الْحُرُّ بِالْحُرِّ
وَالْعَبْدُ بِالْعَبْدِ ۚ وَالْأُنثَىٰ بِالْأُنثَىٰ ۚ فَمَنْ عُفِيَ لَهُ مِنْ أَخِيهِ شَيْءٌ فَاتِّبَاعٌ
بِالْمَعْرُوفِ وَأَدَاءٌ إِلَيْهِ بِإِحْسَنٍ ۚ ذَٰلِكَ تَخْفِيفٌ مِّن رَّبِّكُمْ وَرَحْمَةٌ ۚ
فَمَنْ أَعْتَدَىٰ بَعْدَ ذَٰلِكَ فَلَهُ عَذَابٌ أَلِيمٌ ﴿١٧٨﴾

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, diwajibkan atas kamu qishaash berkenaan dengan orang-orang yang dibunuh; orang merdeka dengan orang merdeka, hamba dengan hamba, dan wanita dengan wanita. Maka barangsiapa yang mendapat suatu pemaafan dari saudaranya, hendaklah (yang memaafkan) mengikuti dengan cara yang baik, dan hendaklah (yang diberi maaf) membayar (diat) kepada

yang memberi maaf dengan cara yang baik (pula). Yang demikian itu adalah suatu keringanan dari Tuhan kamu dan suatu rahmat. Barangsiapa yang melampaui batas sesudah itu, maka baginya siksa yang sangat pedih. (Q.S al-Baqarah: 178)

2. Sumber-Sumber dan Metode Ijtihad Dalam Hukum Islam

Hukum Islam menurut bahasa berarti jalan yang dilalui umat manusia untuk menuju kepada Allah SWT. Dan ternyata Islam bukanlah hanya sebuah agama yang mengajarkan tentang bagaimana menjalankan ibadah kepada tuhan saja. Keberadaan aturan atau sistem ketentuan Allah SWT untuk mengatur hubungan manusia dengan Allah dan untuk mengatur hubungan manusia dengan sesamanya, aturan tersebut bersumber pada seluruh ajaran Islam yaitu Al-qur'an dan Hadist.⁵³

Definisi hukum Islam adalah syariat yang berarti aturan yang diadakan oleh Allah SWT untuk umatnya yang dibawa oleh seorang nabi SAW baik hukum yang berhubungan dengan kepercayaan maupun hukum-hukum yang berhubungan dengan perbuatan yang dilakukan oleh umat muslim semuanya. Hukum Islam bukan hanya sebuah teori saja namun adalah sebuah aturan-aturan untuk diterapkan di dalam sendi kehidupan manusia karena banyak ditemui permasalahan-permasalahan, umumnya dalam bidang agama yang sering kali membuat pemikiran umat muslim yang cenderung kepada perbedaan. Untuk itulah diperlukan sumber hukum Islam sebagai solusinya, yaitu sebagai berikut:

⁵³ *Ibid*, h. 25.

a. Al-Qur'an

Sumber hukum Islam yang pertama adalah Al-qur'an, sebuah kitab suci umat muslim yang diturunkan kepada nabi terakhir yaitu nabi Muhammad SAW melalui malaikat jibril, Al-qur'an membuat kandungan-kandungan yang berisi perintah, larangan, anjuran, kisah-kisah Islam, ketentuan, hikmah dan sebagainya. Al-qur'an menjelaskan secara rinci bagaimana seharusnya manusia menjalani kehidupannya agar tercipta masyarakat yang berakhlak mulia, maka dari itulah, ayat-ayat al-qur'an menjadi landasan utama untuk menetapkan suatu syariat.

b. Al-Hadist

Sumber hukum Islam yang kedua adalah Al-Hadist yakni segala sesuatu yang berlandaskan pada Rasulullah SAW baik berupa perkataan, perilaku, diamnya beliau. Didalam Al-Hadist terkandung aturan-aturan yang merinci segala aturan yang masih global dalam Al-qur'an. Kata Hadist yang mengalami perluasan makna sehingga disinonimkan dengan sunnah, maka dapat berarti segala perkataan, perbuatan, ketetapan maupun persetujuan dari Rasulullah SAW yang dijadikan ketetapan ataupun hukum Islam.

c. Ijma

Kesepakatan seluruh ulama mujtahid pada satu masa setelah zaman Rasulullah atas sebuah perkara dalam agama, dan ijma yang dapat dipertanggungjawabkan adalah yang terjadi di zaman sahabat,

tabiin (setelah sahabat) dan tabi'ut tabiin (setelah tabiin). Karena setelah zaman mereka para ulama telah berpecah dan jumlahnya banyak dan perselisihan semakin banyak sehingga tak dapat dipastikan bahwa semua ulama telah bersepakat.

d. Qiyas

Sumber hukum Islam yang keempat adalah qiyas yang berarti menjelaskan sesuatu yang tidak ada dalil nashnya dalam Al-qur'an ataupun hadist dengan cara membandingkan sesuatu yang serupa dengan sesuatu yang hendak diketahui hukumnya tersebut. Artinya, jika suatu nash telah menunjukkan hukum mengenai suatu kasus dalam agama Islam dan telah diketahui melalui salah satu metode untuk mengetahui permasalahan hukum tersebut, kemudian ada kasus lainnya yang sama dengan kasus yang ada nashnya itu dalam suatu hal itu juga, maka hukum kasus tersebut disamakan dengan hukum kasus yang ada nashnya.

Menurut Amir Syarifuddin sebagaimana dikutip oleh Kutbuddin Aibak, hukum Islam adalah seperangkat peraturan wahyu Allah dan Sunnah Rasul tentang tingkah laku manusia yang diakui dan diyakini berlaku mengikat untuk semua yang beragama Islam.⁵⁴

⁵⁴Kutbuddin Aibak, "*Otoritas dalam Hukum Islam (Telaah Pemikiran Khaled M. Abou El Fadl)*", Disertasi (Yogyakarta: UIN Sunan Kalijaga, 2014), h. 94.

3. Fiqih Siyasah *Tanfidziah*

Menurut al-Maududi, lembaga eksekutif dalam Islam dinyatakan dengan istilah *ul al-amr* dan dikepalai oleh seorang Amir atau Khalifah. istilah *ul al-amr* tidaklah hanya terbatas untuk lembaga eksekutif saja melainkan juga untuk lembaga legislatif, yudikatif dan untuk kalangan dalam arti yang lebih luas lagi. Namun dikarenakan praktek pemerintahan Islam tidak menyebut istilah khusus untuk badan-badan di bawah kepala negara yang bertugas meng-execute ketentuan perundang-undangan seperti *Diwan al-Kharāj* (Dewan Pajak), *Diwan al-Ah,das* (Kepolisian), wali untuk setiap wilayah, sekretaris, pekerjaan umum, *Diwan al-Jund* (militer), *sahib al-bait al-māl* (pejabat keuangan), dan sebagainya yang nota bene telah terstruktur dengan jelas sejak masa kekhilafahan Umar bin Khattab maka untuk hal ini istilah *ul al-amr* mengalami penyempitan makna untuk mewakili lembaga-lembaga yang hanya berfungsi sebagai eksekutif. Sedang untuk Kepala Negara, al-Maududi menyebutnya sebagai Amir dan dikesempatan lain sebagai Khalifah.⁵⁵

Berdasarkan al-Qur`an dan as-Sunnah, umat Islam diperintahkan untuk mentaatinya dengan syarat bahwa lembaga eksekutif ini mentaati Allah dan Rasul-Nya serta menghindari dosa dan pelanggaran.

D. Tinjauan Pustaka

Tinjauan pustaka merupakan acuan untuk penelitian selanjutnya, yang mana penelitian-penelitian tersebut digunakan untuk membandingkan hasil penelitiannya. Sejarah pengetahuan penulis hingga saat ini, telah banyak

⁵⁵ Abu A'la Al-Maududi, *Sistem Politik Islam*, (Bandung : Mizan, 1993), Cet II. 247

ditemukan penelitian, tulisan, karya ilmiah yang membahas mengenai Izin Penyelenggaraan Dan Penataan Rumah Kos. Untuk itu penulis dalam melakukan penelitian, maka perlu dilakukan tinjauan pada penelitian yang telah ada sebelumnya yang berkaitan pada objek bahasan ini.

Adapun beberapa penelitian terdahulu yang menjadi landasan dalam melakukan penelitian ini diantaranya disajikan didalam tabel dibawah ini:

Milva Susanti Dwi Putri, 2017 Fakultas Hukum Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta “Dampak Keberadaan Kos-Kosan Terhadap Sikap Sosial Masyarakat di Sekitar Kampus UIN Syarif Hidayatullah Jakarta (Studi Kasus di RW 08 Kelurahan Pisangan, Ciputat Timur, Tangerang Selatan. Peneliti ini lebih fokus kepada Dampak Keberadaan Kos-kosan terhadap masyarakatnya, Sedangkan Karya Ilmiah yang penulis teliti lebih berfokus kepada izin penyelenggaraan dan penataan rumah kos.

Ismail Iskandar, 2017 Fakultas Hukum Universitas Negeri Makassar. “Implementasi Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 10 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Rumah Kost”, peneliti ini lebih berfokus kepada pelaksanaan pengelolaan rumah kost yang menyesuaikan dengan Peraturan Daerah Kota Makassar, Sedangkan Karya Ilmiah yang penulis teliti lebih berfokus kepada pelaksanaan penyelenggaraan dan penataan rumah kos dengan menyesuaikan pada peraturan daerah Kota Bandar Lampung.

Tabel 1

Penelitian Milva Susanti Dwi Putri

Nama, Tahun, Judul Penelitian	Variabel dan Indikator atau Fokus Penelitian	Metode/ Analisis Data
Milva Susanti Dwi Putri, 2017, “Dampak Keberadaan Kos-Kosan Terhadap Sikap Sosial Masyarakat di Sekitar Kampus UIN Syarif Hidayatullah Jakarta (Studi Kasus di RW 08 Kelurahan Pisangan, Ciputat Timur, Tangerang Selatan.	Dampak Keberadaan Kos-Kosan Terhadap Sikap Sosial Masyarakat di Sekitar Kampus UIN Syarif Hidayatullah Jakarta (Studi Kasus di RW 08 Kelurahan Pisangan, Ciputat Timur, Tangerang Selatan	Metode <i>Field Research</i> dengan kutipan langsung dan tidak langsung. Analisis data secara kualitatif

Tabel 2

Penelitian Ismail Iskandar

Nama, Tahun, Judul Penelitian	Variabel dan Indikator atau Fokus Penelitian	Metode/ Analisis Data
Ismail Iskandar, 2017, Implementasi Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 10 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Rumah Kost”	Untuk mengetahui implementasi dari peraturan daerah kota makassar nomor 10 tahun 2011 tentang pengelolaan rumah kost.	Metode <i>Field Research</i> dengan kutipan langsung dan tidak langsung. Analisis data secara kualitatif.



DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Pusat Bahasa, 2011)
- Maria Farida Indrati, *Ilmu Perundang-Undangan*, Cet Ke-7, (Yogyakarta: Kanisius, 2007)
- P.Djaka, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, (Surakarta:Pustaka Mandiri, 2006)
- Palwati Tahir, *Hukum Islam* (Jakarta: Bumi Aksara, 2018), h.44
- Nurul Huda, *Ekonomi Makro Islam*, (Jakarta:Kencana, 2007)
- Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahan*, (Jakarta: CV Darus Sunnah, 2015)
- Sukarjo Nasution, *Metode Research*, (Jakarta: Bumi Angkasa 2003), h.142.
- Kaelan M.S, *Metode Penelitian Kualitatif Bidang Filsafat*, (Yogyakarta:Paradigma,2015)
- Sutrisno Hadi, *Metodelogi Riset*, (Jakarta:Pustaka Belajar, 2019), h.55.
- Sutopo, *Metodologi penelitian Kualitatif*, (Surakarta : UNS,2006)
- Husaini Usman, Purnomo Setiady Akbar, *Metodologi Penelitian Sosial*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2008)
- Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik* (Jakarta: PT Rineka Cipta, 2014)
- Sukardi, *Metodologi Penelitian Pendidikan Kompetensi dan praktiknya* (Jakarta: PT Bumi Aksara, 2003)
- Sugiyono, *Metode Penelitian Bisnis* (Bandung: Alfabeta cv, cetakan ke 15, 2010)
- Amirullah Zainal Abidin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta : Balai Pustaka, 2006)
- W.J.S. Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia edisi ke 3*, (Jakarta: Balai Pustaka, 2003)

Pusat pembinaan dan Pengembangan Bahasa, 2011, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Balai Pustaka, Jakarta

Panudju Bambang, 2009, *Pengadaan Perumahan Kota Dengan Peran Serta Masyarakat Berpenghasilan Rendah*, Alumni, Bandung,

Lembaga Administrasi Negara Republik Indonesia, *Sistem Administrasi Negara Republik Indonesia*, Jilid II/ Edisi Ketiga, Gunung Agung, Jakarta

Mr. J. B. J.M Ten Berge disuting oleh Philipus M. Hadjon, *Pengantar Hukum Perizinan*, Cetakan I, Penerbit Yuridika, Surabaya, 1993

Khutbuddin Aibak, *Metodologi Pembaruan Hukum Islam*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008),

Muhammad Daud Ali, *Hukum Islam: Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Islam di Indonesia*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2005)

Ismail Nawawi, *Fiqh Muamalah (Klasik dan Kontemporer)*, (Surabaya: Ghalia Indonesia, 2012)

Mustofa, Abdul Wahid, *Hukum Islam Kontemporer*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2013)

Muhammad Daud Ali, *Hukum Islam: Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Islam di Indonesia*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2005)

Nasrudin Razak, *Dienul Islam*, (Bandung: PT Almaa'rif, 2001)

Muhammad Daud Ali, *Hukum Islam: Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Islam di Idonesia*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada 2005)

Poewardaminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1976)

Badan Pusat Statistik, *Kecamatan Sukarame dalam Angka 2017*, (Bandar Lampung: BPS Kota Bandar Lampung, 2017)

PERATURANPERUNDANG-UNDANGAN

Peraturan Pemerintah Nomor 7 Tahun 2018 tetang Izin Penyelenggaraan dan Penataan Rumah Kost, Pasal 8.

Peraturan Pemerintah Nomor 7 Tahun 2018 Tetang Izin Penyelenggaraan Dan Penataan Rumah Kos,Pasal 1

Peraturan Pemerintah Nomor 7 Tahun 2018 Tentang Izin Penyelenggaraan Dan Penataan Rumah Kos, Pasal 10

JURNAL

Dadi Rosadi dan Febi Oktarista Andriawan, Jurnal Computech & Bisnis. Edisi 10, No. 1,(Juni, 2016). h. 50

Iryani Eva, *Hukum Islam Demokrasi dan Hak Asasi Manusia*, Jurnal Ilmiah Universitas Batanghari Jambi Vol.17No. 2, 2017.

Kutbuddin Aibak, “Otoritas dalam Hukum Islam (Telaah Pemikiran Khaled M. Abou El Fadl)”, Disertasi, Yogyakarta: UIN Sunan Kalijaga, 2014.

Hukum Islam dan Ruang Lingkupnya (On-line) tersedia di <https://dimensiilmu.blogspot.hukum-islam-dan-ruang-lingkupnya.html> diakses pada tanggal 9 Juni 2020.

Farhan, “Prinsip-Prinsip Hukum Islam”, (On-line), tersedia di <https://prinsip-prinsip-hukum-islam.com> (6 September 2020)

ON-LINE

¹⁴“*Definisi kos*” (On;line), tersedia di : <https://id.scribd.com/doc/288003775/Definisi-Kos> diakses tanggal 10 desember 2019 pukul 12.00 WIB

“*Fungsi kost pengertian mahasiswa pendapatan*” (On-line), <http://text-id.123dok.com/dokument/7q025j0xy-fungsi-kost-pengertian-mahasiswa-pendapatan.html> diakses pada tanggal 18 November 2020 12.00 WIB

“*Merancang kos-kosan standar sampai eksklusif*” (On-line), tersedia di : <https://economy.okezone.com/read/2014/03/27/479/961824/merancang-kos-kosan-standar-sampai-eksklusif> diakses pada tanggal 18 November 2020 Pukul 12.00 WIB

“*Perbedaan Rumah Kontrakan dan Kos*” (On-line), tersedia di : <http://www.ilmusipil.com> diakses pada tanggal 18 November 2020 Pukul 12.00 WIB

“*Yhuel, Hukum Islam*”, (On-line), tersedia di <http://www.kuliahhukum.com/hukum-islam/> diakses pada tanggal (5 September 2020)

“*Sejarah kos-kosan*” (On-line), tersedia di :<https://www.kostindekost.com/tag/sejarah-kos-kosan/> diakses tanggal 24 November 2020 pukul 12.20 WIB